NORDVIK

Bergsliens gate 11B

1 soverom | 51 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Bergsliens gate 11B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.12.2025

Nøkkelinformasjon



Lys og nydelig 2-roms med tilbaketrukket beliggenhet - Rosett, stukkatur, peis og god takhøyde - Kjøkken og bad 2023/24

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**13 973,-**
Totalpris	**5 808 645,-**
Fellesgjeld	**94 672,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 192,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Aksje**

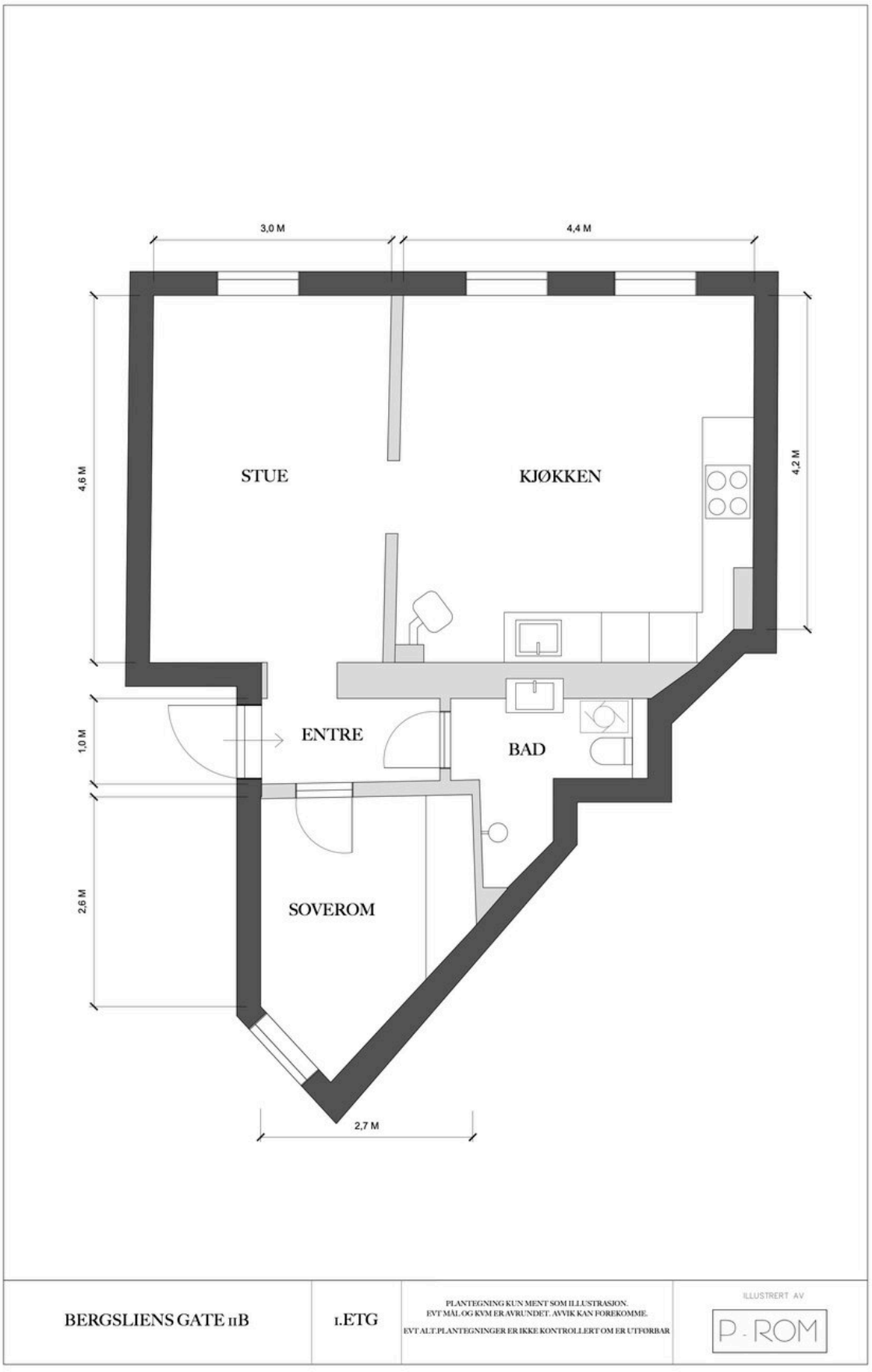
Kort fortalt

Stilfull, klassisk og optimal 2-roms med attraktiv beliggenhet. Leiligheten ligger skjermet og tilbaketrukket midt mellom Majorstuen og Bislett. Her bor du rett ved Bogstadveien med et rikt utvalg av hyggelige restauranter, kaféer og butikker. Fra leiligheten er det kort vei til flotte grøntområder som Stensparken og Frognerparken. Majorstuen er også et knutepunkt for kollektivtrafikk.

- Generøs takhøyde på 2,93 meter
- Nydelige rosetter og stukkatur
- Delikat bad og moderne kjøkken pusset opp i 2023/24
- Store vindusflater med tidstypiske, dype vindusposter
- Tidsriktige, stilrene overflater
- Behagelig gulvvarme i alle rom
- Peis (2021)
- Soverom mot bakgård
- Aksjeselskapet har fire parkeringsplasser som leies ut
- Lave omkostninger
- Bakgård med sykkelparkering

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 11 kvm

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0500/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Phrida Norrhall

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
94 672,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 794 672,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 000,- (Flyttegebyr)
3 945,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 028,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 973,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 273,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 808 645,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 817 945,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, kjøkken, stue og soverom. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En kjellerbod på ca. 8 kvm. og en loftsbod ca. 3 kvm målbart areal (Gulvareal ca. 4 kvm).

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rom.

Kjøkken:
Stort, herlig og sosialt spisekjøkken med plass til stor spisegruppe. Moderne innredning fra 2022 med hvite, profilerte fronter og benkeplate i tre. Kum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp med avtrekk, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er montert Waterguard og komfyrvakt. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med rikelig med lagringsplass og godt med benkeplass for matlaging. Dette er drømmekjøkkenet for deg som er glad i å lage mat! På kjøkkenet er det både nydelig rosett og stukkatur.

Videre sikrer den flotte Dovre-peisen behagelig, vedvarende varme og som også bidrar til hyggelig

stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Peisen er montert i 2021, men er produsert i 2015. Pipeløpet ble rehabilitert i 2017 i regi av boligaksjeselskapet.

Stue:
Leiligheten har en herlig stue med flotte, klassiske detaljer. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Planløsningen i rommet oppleves naturlig, noe som gjør innredningsjobben enkel. De store vindusflatene, gode lysforhold og den generøse takhøyden på 2,93 meter gjør at leiligheten oppleves lys og luftig. Leiligheten ligger i en ærverdig gård fra 1896, med nydelig originale detaljer som rosett og stukkatur. Leiligheten har delikate overflater som består av en-stavs parkett fra 2022 med varmefolie (kjøkken og stue) og vegger malt i behagelige fargetoner.

Soverom:
Leiligheten har et lunt og innbydende soverom med adkomst fra gangen. Rommet er malt i en behagelig fargetone, og er praktisk innredet med rikelig av skapplass til alt du trenger i hverdagen. Det er godt med areal til dobbeltseng. Et sjarmerende, lyst og luftig soverom hvor du umiddelbart får følelsen av å kunne sove godt i behagelige omgivelser. Soverommet vender mot rolig område, og de store vindusflatene sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Rålekkert og delikat fra 2023. Rommet har moderne farge- og materialvalg med fliser, elektriske varmekabler og downlights i himling. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbar dør, vegghengt toalett og stilig baderomsinnredning med skuffer, servant med ett-greps blandebatteri og speil. Opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte

Overflater:
Gulv: En-stavs parkett fra 2022 og flislagt gulv på badet. Det er lagt varmekabler i entré, bad og soverom, øvrige rom har varmefolie.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. Takhøyde ca. 2,93 meter i stuen.

Parkering
AS Bergsliens gate 11 har fire parkeringsplasser til utleie. Det kostet 1250kr per mnd i 2025, men dette skal være økt med 3.5% fra og med 01.01.2026.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2023 av Nordstrand totalentreprenør AS. Nytt tettesjikt, ny membran, nytt sluk, nye overflater og ny innredning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordstrand Totalentreprenør AS i 2023. Nytt tettesjikt, ny membran, nytt sluk, nye overflater og ny innredning.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det foreligger dokumentasjon på hvordan badet er bygget opp, inkludert tettesjikt, membran og sluk. Badet ble totalrenovert i 2023 av faglært entreprenør (Nordstrand Totalentreprenør AS), og FDVdokumentasjon er tilgjengelig.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipen ble rehabilitert i 2017 og det ble montert ny peisovn i 2021. Dokumentene oppgir ikke hvilke firma som utførte arbeidet. Det er ellers ikke utført arbeid på tak, fasade, terrasse, garasje eller bod så langt meg bekjent. Det er planlagt fremtidig utbedring av taket, men ingen tiltak er utført per i dag.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget: – Rett Elektro AS: Nytt elektrisk på bad (2023). – Elvern Elektro AS: Nytt elektrisk på kjøkken (2022). – AZIZ AS: Stikkontakter og varmefolie på stue og kjøkken (2021). Det foreligger samsvarserklæringer og el-kontroll fra 2023 uten avvik.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det elektriske anlegget ble kontrollert 22.11.2023, og kontrollen avdekket ingen avvik.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det er utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med totalrenovering av badet i 2023 (Nordstrand Totalentreprenør AS) og oppgradering av kjøkkenet i 2022. Det er installert rør-i-rør-system og nytt sluk på badet. Det er ikke kjent at det er utført arbeid på felles vann- og avløpsanlegg i bygget.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Ja. Det er gjort innvendige endringer i boligen. I 2022 ble romløsningen endret ved at soverommet ble flyttet og tidligere soverom ble gjort om til TV-stue. Badet ble totalrenovert i 2023, og kjøkken ble oppgradert i 2022. Det er ikke kjent at bygningen er bygget ut, og det er ikke foretatt bruksendringer av kjeller- eller loftsarealer. Så langt meg bekjent så er de utførte tiltakene (bad, kjøkken, innvendig ombygging og peisovn) ikke søknadspliktige, og det foreligger ingen opplysninger om at tiltakene skulle vært omsøkt eller at det foreligger avvik.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Det foreligger ingen oljetank eller sentralfyr. Ventilasjonsanlegget er kun vurdert visuelt i tilstandsrapporten og fungerer etter intensjonen, men det er ikke gjennomført egen teknisk kontroll av ventilasjon.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, det er registrert noe skjeve gulv, som er normalt for en bygård av denne alderen. Det er ikke kjent sprekker i mur eller setningsskader. Tilstandsrapportene viser kun mindre høydeforskjeller i gulv, uten tegn til skade på bærende konstruksjoner.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Ikke i min leilighet. Det er ikke kjent feil på vann eller avløp i boligen, og tilstandsrapport viser ingen avvik (bad fra 2023 og kjøkken fra 2022). Det har imidlertid tidligere vært lekkasjer i felles røranlegg mellom bygninger i sameiet, som ble utbedret av styret. Dette har ikke berørt min leilighet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja. Det foreligger tilstandsrapporter for boligen (2024 og 2025), men det foreligger ingen skaderapporter. Tilstandsrapport fra 2025 (Haraldsen Taksering AS, Takstingeniør Marius Haraldsen). Tilstandsrapport fra 2024 (EK Takst AS, Takstingeniør Thomas Espolin-Kahrs).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja. Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og i tilstandsrapporter fra både 2024 og 2025, som inneholder formelle arealoppmålinger. Det foreligger også byggemeldte tegninger som viser opprinnelige arealer, men disse stemmer ikke helt med dagens bruk.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men bygget har et ekspedisjonsdokument fra 1896, som var datidens godkjenningsdokument. Det er ikke kjent at det mangler brukstillatelser eller at det foreligger ulovlige bruksendringer.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det foreligger flere pågående og planlagte byggeprosjekter i nærområdet, hovedsakelig knyttet til Pilestredet 75 (bl.a. riving, ny boligblokk og teknisk oppbygg). Dette kan medføre støy og endringer i nærmiljøet. Det foreligger ikke planer som påvirker bruken av min egen eiendom.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er planlagt utbedring av vinduer i trapperom A og B i sameiet. Det foreligger ingen påbud eller manglende tillatelser som gjelder min egen boligseksjon.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det er kjent at det pågår og er planlagt større byggeprosjekter i Pilestredet 75-området, som under denne perioden kan medføre støy og redusert fremkommelighet. Det er ellers ikke kjent forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du

selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært en tvist i sameiet knyttet til eierskap til loftsareal og aksjefordeling, slik tidligere eier opplyste. Denne tvisten gjelder ikke min bolig, og det er ikke kjent andre konflikter jeg selv er involvert i.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Så langt meg bekjent kan planlagt utbedring av vinduer i trapperom A og B, samt mulige fremtidige tiltak på taket, medføre økte felleskostnader dersom tiltakene blir vedtatt. Det foreligger per i dag ingen vedtak om økning av felleskostnader eller fellesgjeld.

Bygningssakkyndig
Marius Haraldsen

Byggemåte
Bygget:
- Boligblokk fundamentert til antatte faste masser.
- Konstruksjoner i tre og mur.
- Yttervegger utvendig pusset og malt samt med trekninger.
- Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Varmtvannstanken er plassert på soverommet og har en kapasitet på ca. 120 liter. Berederen er montert i 2021 i følge tidligere takst. Det er montert waterguard ved bereder (2025).
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. El tilsyn fra 2023 uten avvik.
- Leiligheten har malte trevinduer fra 1987 med 2-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:
Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vindue

- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør subber mot karm.

- Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger:
Det anbefales montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring. Gjelder soverom ved stoppekran og koblinger tilhørende denne.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- String-hyller.
- Lamper på kjøkken og soverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Panelovner
- Varmekabler i entré, bad og soverom, øvrig varmefolie.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 192,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Telia Bredbånd: 260,-
Felleskostnader: 3 932,-

Felleskostnadene øker med 5% 01.01.26. Det skal gjennomføres siste del av brannsikringstiltak i 2026, det er ikke avklart om det vil være behov for å øke felleskostnadene i forbindelse med dette.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 364 472,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 457 888,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- AS Bergsliens gate 11 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (Bergsliens gate 11, gnr. 214, bnr. 0008, i Oslo kommune) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
- Se vedtekter på aksjeselskapets hjemmeside: http://bg11.no/
- AS Bergsliens gate 11 har inngått kollektiv avtale med Telia på Bredbånd.

Innflyttingsgebyr
Aksjeeier svarer et innflyttingsgebyr på kr. 1 000,- ved eierskifte og bruksoverlating.

Det er planlagt utbedring av vinduer i trapperom A og B.

Arbeid som ble utført i forbindelse med utbedring av taket:
- Slemme piper
- Rensing av takrenner
- Montering av mønebånd
- Takvask
- Montering av sikkerhetsnetting
- Montering av pipehatter
- Montering av heltekkende pipebeslag
- Utskifting av knuste takstein

Annet arbeid som er utført:
- Byttet sylinder i inngangsdøren til bygg B og C
- Dugnad, der vi blant annet malte over tagging på veggen
- Nye papirsøppelkasser som et tiltak for å forhindre rotter

Vedlikeholdshistorikk:
2017 Rehabilitering pipeløp
2021 Diverse brannsikringstiltak inkl. ny brannsentral
2023 Avløpsrør bygning D: Spylt og børstet.
2023 Avløpsrør skiftet ut fra bygget ut til kommunale rør

Hva skjer i gården?
Felleskostnadene ble justert med 4% 01.01.25. Det skal gjennomføres siste del av brannsikringstiltak i 2026, det er ikke avklart om det vil være behov for å øke felleskostnadene i forbindelse med dette.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 94 672,-pr. 01.12.2025
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

AS Bergsliens gate 11 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: Eiendomskreditt AS
Lånenummer: 302273
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6.45%, Flytende rente
Restsaldo: kr 94 672.00
Innfrielseslån: 15.09.2040

Fellesformue
Kr 13 728,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 511 431,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 83 304,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Husdyr er ikke tillatt uten etter skriftlig godkjennelse fra styret. Dyr som skaper unødvendig støy eller på annen måte er til sjenanse for øvrige beboere, er uansett ikke tillatt.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78290985

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 756 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I Bergsliens gate 11 bor du i gangavstand fra Bogstadveien, samtidig som du nyter en rolig gate. Beliggenheten mellom Majorstuen og Bislett er svært attraktiv, med nærhet til byens beste tilbud av butikker, uteliv, restauranter og kulturelle tilbud. Bogstadveien og Majorstuen har et stort utvalg av kafeer, restauranter, barer og utesteder, og er også byens mest besøkte handlegate. Bisletts kafé- og restaurantliv har også mye å by på, inkludert Kaffebrenneriet med utendørs servering om sommeren. Litt lenger ned i gaten finner du St. Lars, som tilbyr en fin middag med godt drikke.

For den handleglade er det kort vei til Oslos mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og er nå ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau. Det er også en kort spasertur til Slottsparken og videre til Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også i nærheten med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Når det gjelder rekreasjon, finner du fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner du turstier, dammer og grøntområder som er perfekte for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Området tilbyr et bredt spekter av treningsmuligheter, inkludert SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, SATS Bislett, Bislett bad og treningssenter samt det eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe- og joggeturer i parkene om sommeren, så vel som om vinteren. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige nettverk av veier og løyper. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler, inkludert Høyskolen, Universitetet og BI.

Kort gange til Majorstukrysset med alle T-banens linjer og ytterligere buss- og trikkeforbindelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Bad er etablert, kjøkken er flyttet. Det opprinnelige kjøkkenet er i dag innredet som soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Pilestredet 75C - bygg N - Oppussing og endring av fasader. Saksnummer 202302733
Søknaden gjelder oppussing av alle fasader i Bygg N i Pilestredet 75 C. Oppussingen innebærer tilbakeføring og gjenåpning av enkelte vinduer i fasader, samt etablering av noen nye. Tiltaket er prosjektert i samråd med Byantikvaren.

Pilestredet 75 B og Sporveisgata 3 - 15 - Riving av bygninger. Saksnummer 202209779
Pilestredet 75 - Påbygg nytt teknisk bygg på tak. Saksnummer 202315311
Pilestredet 75 B - Oppføring av boligblokk. Saksnummer 202210273

På vegne av KLP Eiendom har Arcasa Arkitekter sendt søknad om rammetillatelse for Pilestredet 75 C. Tiltaket forholder seg til detaljreguleringen som ble vedtatt i desember 2020, og består av boliger i fra 2-10 etasjer samt underetasje med parkering, boder, sykkelparkering, tekniske rom etc. AFRY Norway AS vil på vegne av tiltakshaver Boligbygg Oslo KF søke om rammetillatelse til oppføring av nytt teknisk takoppbygg for ventilasjon. Byggets tekniske anlegg oppgraderes ved utskiftning av en-til-en og anses derfor ikke som søknadspliktig. Rommets størrelse vil være på ca. 90 kvm, med trapperom i tillegg. Totalt vil arealet utgjøre ca. 100 kvm. Ny gesimshøyde vil utgjøre 32,2 meter. Planen er et boligkompleks med 165 leiligheter; med næringsvirksomhet i 1. etg

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk med 10 etasjer og to kjelleretasjer mellom Hegdehaugen, Fagerborg og Bislett, i bydel Frogner. Søknaden omfatter også etablering av uteoppholdsareal i tilknytning til bygningen. Eiendommen er i dag bebygget med et næringsbygg. Det er gitt tillatelse til riving av dette bygget i sak 202209779. Bygget vil bestå av 165 leiligheter fra 2-4 roms, fra ca.35m² til ca.200m² BRA, der 32,1% av leilighetene er mellom 35-50m² og 40,6% er over 80m².

Støy og redusert fremkommelighet i byggeperioden må forventes.

Sporveisgata 17 - Rehabilitering og endring av bygg - Rosenborg barnehage. Saksnummer 202456176
Bergsliens gate 9 A-D - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202555460
Underhaugsveien 5 - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202551680
Underhaugsveien 4 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnummer 202452887
Sporveisgata 6 C - Påbygg nytt teknisk bygg på tak. Saksnummer 202462474
Bergsliens gate 1 D-E - bruksendring fra forretning til to leiligheter. Saksnummer 202508650

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/214/8:
28.08.1928 - Dokumentnr: 924409 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

17.10.2005 - Dokumentnr: 69053 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:339
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

26.03.1896 - Dokumentnr: 900087 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en

rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 052,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Rabatt tidl. kunde av Nordvik) kr. 12 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 6 464,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 856,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. januar 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bergsliens gate 11B

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km

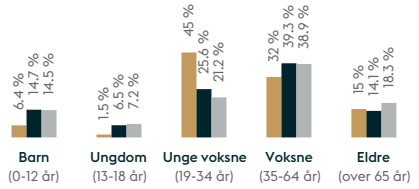
Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	4 min 0.3 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	1 min 0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (... 32 barn	3 min 0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegdehaugen	1 497	1 126
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Den tysk-norske	2 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Fagerborg	3 min

«Koselig og sentralt – Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Bergsliens gate 11 B, 0354 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 8
Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 28.10.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2148 **Referansenummer:** AY8125

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** Bergsliens gate 11B 5-0500/25

HARALDSEN TAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Bygg med flere leiligheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert til antatte faste masser. Konstruksjoner i tre og mur. Yttervegger utvendig pusset og malt samt med trekninger. Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Vedlikeholdshistorikk fra forretningsfører:
2017 Rehabilitering pipeløp
2021 Diverse brannsikringstiltak inkl.
ny brannsentral
2023 Avløpsrør bygning D: Spylt og børstet.
2023Avløpsrør skiftet ut fra bygget ut til kommunale rør.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett fra 2022 i følge tidligere takst, malte vegg og himlinger samt rosset og stukkatur. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i stue og kjøkken.
Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Fra tidligere takst opplyses: Peis er montert i 2021, men er
produsert i 2015.
Ifølge tidligere salgsrapport ble pipen restaurert i
2017.

Innvendig har boligen malte dører med profil. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Stikkprøve kontroll slik at alle dører er ikke funksjonstestet. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, faktura fdv membran.
Alder fra 2023.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.

Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og banemembran på gulv med dokumentert utførelse. Vegger med antatt smøremembran.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbar dør (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite speilfronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp med avtrekk, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap på bad, stoppekran på soverom. Det er montert waterguard ved bereder, montert i 2025.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er plassert på soverommet og har en kapasitet på ca. 120 liter. Berederen er montert i 2021 i følge tidligere takst.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner. Varmekabler i entré, bad og soverom, øvrig varmefolie. Opplysninger fra tidligere takst.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
El tilsyn fra 2023 uten avvik.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

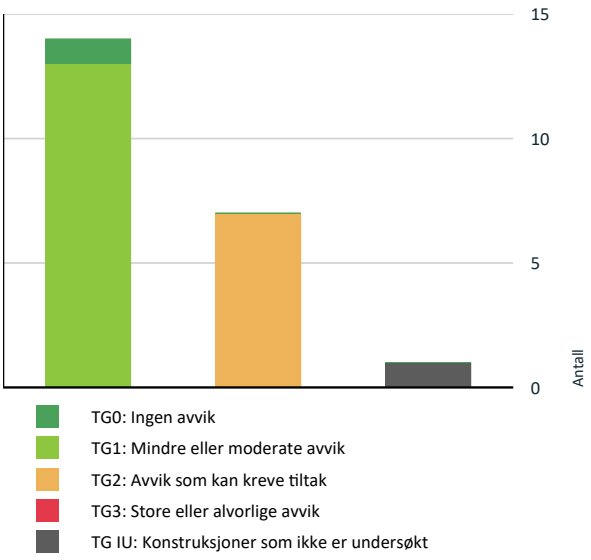
Bygg med flere leiligheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad er etablert, kjøkken er flyttet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Bygg med flere leiligheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer
Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør subber mot karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det anbefales montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring. Gjelder soverom ved stoppekran og koblinger tilhørende denne.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kjøkken > Leilighet 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Tilstandsrapport

BYGG MED FLERE LEILIGHETER

Byggeår
1896

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden må skiftes ut.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med parkett fra 2022 i følge tidligere takst, malte vegg og himlinger samt rosset og stukkatur. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i stue og kjøkken.
Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring.
Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Fra tidligere takst opplyses: Peis er montert i 2021, men er produsert i 2015.
Ifølge tidligere salgsrapport ble pipen restaurert i 2017.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører med profil. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Stikkprøve kontroll slik at alle dører er ikke funksjonstestet. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør subber mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, faktura fdv membran.
Alder fra 2023.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.









Tilstandsrapport

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran på gulv med dokumentert utførelse. Vegger med antatt smøremembran.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbar dør (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.



KJØKKEN

LEILIGHET 2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite speilfronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp med avtrekk, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

LEILIGHET 2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap på bad, stoppekran på soverom. Det er montert waterguard ved bereder, montert i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det anbefales montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring. Gjelder soverom ved stoppekran og koblinger tilhørende denne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring, spesielt på soverommet ved stoppekran og tilhørende koblinger, for å redusere risikoen for uoppdaget vannlekkasje og påfølgende fuktskader.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på soverommet og har en kapasitet på ca. 120 liter. Berederen er montert i 2021 i følge tidligere takst.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner. Varmekabler i entré, bad og soverom, øvrig varmefolie. Opplysninger fra tidligere takst.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
El tilsyn fra 2023 uten avvik.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Arbeider utført de senere år. Det er fremvist papirer på dette.
   Under følger opplysninger fra utførende foretak:
   2023: Bad : dimmer, bryeter, 2 x dobbelt stikk , stikk for vaskemaskin , vifte, termostat, varmekabel , 4 x led downlight levert av kunden - ingen garanti.
   2022: Legging av ny kurs fra sikringsskap samt ny el-installasjon til nytt kjøkken
   Tilkobling av 3 spotter inne på badet (ikke over dusj).
   2021: Montert og tilkoblet stikkontakter og varmefolie i stua.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik. Dog sees skjøteledning for tilkobling av lekkasjevarsler, denne bør utbedres.

Tilstandsrapport







EL-tilsyn

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Bygg med flere leiligheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Leilighet 2. etasje	51			51			51
Boder eksternt		11		11		1	12
SUM	**51**	**11**				**1**	**63**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 2. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Boder eksternt		Bod loft, bod kjeller	

Kommentar

Bod i kjeller ca 8m2
Loftsbod ca 3m2 målbart. Gulvareal ca: 4m2

Takhøyde ca 2,93M i stue.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bad er etablert, kjøkken er flyttet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektro og rør. Det foreligger papirer på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boenheten innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bygg med flere leiligheter	51	0

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Phrida Norrhall	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	8		0	756.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergsliens gate 11 B

Hjemmelshaver
As Bergsliens Gate 11

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
09/AS Bergsliens gate 11	933636321	09	NORIAN Regnskap AS	Norrhall, Phrida

Innskudd, pålydende mm

Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
13 728	*31.12.2024*	97 357	*31.12.2024*

Kommentar
Felleskostnader Månedlig: kr. 4 192.00

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78290985			

Kommentar
Felles.
Eier må tegne egen forsikring på innbo.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	
2	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AY8125

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Norrhall, Sara Phrida K	9578-5998-4-3696432	2025-12-10 14:03:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. des. 2025

Oppdragsnummer
5-0500/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergsliens gate 11B, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Phrida Norrhall

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78290985
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2023 av Nordstrand totalentreprenør AS. Nytt tettesjikt, ny membran, nytt sluk, nye overflater og ny innredning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordstrand Totalentreprenør AS i 2023. Nytt tettesjikt, ny membran, nytt sluk, nye overflater og ny innredning.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det foreligger dokumentasjon på hvordan badet er bygget opp, inkludert tettesjikt, membran og sluk. Badet ble totalrenovert i 2023 av faglært entreprenør (Nordstrand Totalentreprenør AS), og FDV-dokumentasjon er tilgjengelig.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipen ble rehabilitert i 2017 og det ble montert ny peisovn i 2021. Dokumentene oppgir ikke hvilke firma som utførte arbeidet. Det er ellers ikke utført arbeid på tak, fasade, terrasse, garasje eller bod så langt meg bekjent. Det er planlagt fremtidig utbedring av taket, men ingen tiltak er utført per i dag.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget: – Rett Elektro AS: Nytt elektrisk på bad (2023). – Elvern Elektro AS: Nytt elektrisk på kjøkken (2022). – AZIZ AS: Stikkontakter og varmefolie på stue og kjøkken (2021). Det foreligger samsvarserklæringer og el-kontroll fra 2023 uten avvik.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det elektriske anlegget ble kontrollert 22.11.2023, og kontrollen avdekket ingen avvik.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det er utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med totalrenovering av badet i 2023 (Nordstrand Totalentreprenør AS) og oppgradering av kjøkkenet i 2022. Det er installert rør-i-rør-system og nytt sluk på badet. Det er ikke kjent at det er utført arbeid på felles vann- og avløpsanlegg i bygget.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ja. Det er gjort innvendige endringer i boligen. I 2022 ble romløsningen endret ved at soverommet ble flyttet og tidligere soverom ble gjort om til TV-stue. Badet ble totalrenovert i 2023, og kjøkken ble oppgradert i 2022. Det er ikke kjent at bygningen er bygget ut, og det er ikke foretatt bruksendringer av kjeller- eller loftsarealer. Så langt meg bekjent så er de utførte tiltakene (bad, kjøkken, innvendig ombygging og peisovn) ikke søknadspliktige, og det foreligger ingen opplysninger om at tiltakene skulle vært omsøkt eller at det foreligger avvik.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ingen oljetank eller sentralfyr. Ventilasjonsanlegget er kun vurdert visuelt i tilstandsrapporten og fungerer etter intensjonen, men det er ikke gjennomført egen teknisk kontroll av ventilasjon.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Ja, det er registrert noe skjeve gulv, som er normalt for en bygård av denne alderen. Det er ikke kjent sprekker i mur eller setningsskader. Tilstandsrapportene viser kun mindre høydeforskjeller i gulv, uten tegn til skade på bærende konstruksjoner.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Ikke i min leilighet. Det er ikke kjent feil på vann eller avløp i boligen, og tilstandsrapport viser ingen avvik (bad fra 2023 og kjøkken fra 2022). Det har imidlertid tidligere vært lekkasjer i felles røranlegg mellom bygninger i sameiet, som ble utbedret av styret. Dette har ikke berørt min leilighet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja. Det foreligger tilstandsrapporter for boligen (2024 og 2025), men det foreligger ingen skaderapporter. Tilstandsrapport fra 2025 (Haraldsen Taksering AS, Takstingeniør Marius Haraldsen). Tilstandsrapport fra 2024 (EK Takst AS, Takstingeniør Thomas Espolin-Kahrs).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja. Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og i tilstandsrapporter fra både 2024 og 2025, som inneholder formelle arealoppmålinger. Det foreligger også byggemeldte tegninger som viser opprinnelige arealer, men disse stemmer ikke helt med dagens bruk.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men bygget har et ekspedisjonsdokument fra 1896, som var datidens godkjenningsdokument. Det er ikke kjent at det mangler brukstillatelser eller at det foreligger ulovlige bruksendringer.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det foreligger flere pågående og planlagte byggeprosjekter i nærområdet, hovedsakelig knyttet til Pilestredet 75 (bl.a. riving, ny boligblokk og teknisk oppbygg). Dette kan medføre støy og endringer i nærmiljøet. Det foreligger ikke planer som påvirker bruken av min egen eiendom.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Det er planlagt utbedring av vinduer i trapperom A og B i sameiet. Det foreligger ingen påbud eller manglende tillatelser som gjelder min egen boligseksjon.

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Det er kjent at det pågår og er planlagt større byggeprosjekter i Pilestredet 75-området, som under denne perioden kan medføre støy og redusert fremkommelighet. Det er ellers ikke kjent forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært en tvist i sameiet knyttet til eierskap til loftsareal og aksjefordeling, slik tidligere eier opplyste. Denne tvisten gjelder ikke min bolig, og det er ikke kjent andre konflikter jeg selv er involvert i.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Så langt meg bekjent kan planlagt utbedring av vinduer i trapperom A og B, samt mulige fremtidige tiltak på taket, medføre økte felleskostnader dersom tiltakene blir vedtatt. Det foreligger per i dag ingen vedtak om økning av felleskostnader eller fellesgjeld.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0500/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Norrhall, Sara Phrida K	**2025-12-10**

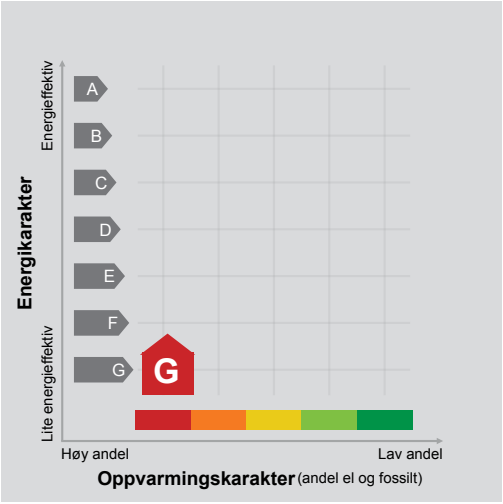
Identifikasjon

bankID Norrhall, Sara Phrida K

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Bergsliens gate 11B
Postnummer	0354
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80513607
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-195798
Dato	07.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 5 300 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 300 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171OSLO

Deres ref.: 5-0500/25
Vår ref.: 308-1-09/9405
Dato: 10.12.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag i AS Bergsliens gate 11.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen i boligaksjeselskaper.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Boligselskap:	**AS Bergsliens gate 11**
Organisasjonsnummer:	933636321
Gårds- og bruksnummer:	214 / 8
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Bergsliens gate 11 B, 0354 OSLO
Eier/medeier:	Norrhall, Phrida

ADKOMSTDOKUMENTER/BESITTELSE

AKSJE 79-82 (4 AKSJER) PÅLYDENDE TOTALT KR. 4600 --- AKSJETRANSPORT (EIERSKIFTE) OG PANTENOTERING SKJER PÅ BAKGRUNN AV AKSJEEIERBOKEN OG VED MELDING TIL FORRETNINGSFØRER ---

FELLESKOSTNADER

Telia Bredbånd	260.00
Felleskostnader	3 932.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 192.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 97 357**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 13 728

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Eiendomskreditt AS
Lånenummer:	302273
Rest lånebeløp:	2 584 116.00
Innfrielsedato:	15.09.2040
Rente type:	6.45%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Eiendomskreditt AS
Lånenummer:	302273
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.45%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 94 672.00**
Innfrielseslån:	15.09.2040

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	AS Bergsliens gate 11 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Ja.
Utleie:	Se vedtektene for nærmere bestemmelser om utleie.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 78290985
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	AS Bergsliens gate 11 har 4 park plasser til utleie
Internett/TV:	AS Bergsliens gate 11 har inngått kollektiv avtale med Telia på Bredbånd. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på 21900730 eller Styremail@telia.no.
Sikringsordning:	AS Bergsliens gate 11 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	2017 Rehabilitering pipeløp 2021 Diverse brannsikringstiltak inkl. ny brannsentral 2023 Avløpsrør bygning D: Spylt og børstet. 2023 Avløpsrør skiftet ut fra bygget ut til kommunale rør.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	Nei

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 10.12.2025:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Utstedelse av pantattest per stk.	kr. 625,- inkl. mva.(pr. jan. 2024)
Utstedelse av pantattest per stk.	**Kr. 658, - inkl.mva (pr. jan. 2025)**
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	kr. 3 750, - inkl. mva (pr. jan. 2024)
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	**kr. 3 945, - inkl. mva (fra jan. 2025)**
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	kr. 8 581, - inkl. mva (pr. jan. 2024)
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	**kr. 9 028, - inkl. mva (fra jan. 2025)**
Notering av pant per notering	kr.3 750, - inkl. mva. (pr. jan. 2024)
Notering av pant per notering	**kr. 3 945, - inkl. mva (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	kr. 3 750, - inkl. mva (pr. jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**kr. 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fem ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Oda Emilie Randmæl
Epost:	bergsliensgate11@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Urådighet og sikringsobligasjon	Noteres i aksjeeierboken og bekreftelse sendes megler
3. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
4. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
5. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
6. Ny eierskiftemelding	Må sendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
7. Transportdokumenter	Transportfullmakt, pantedokument kjøper og slettemelding urådighet
8. Eierskifte	Eierskifte og notering av heftelser i aksjeeierboken
9. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
10. Gebyrer	Gebyr for transport og noteringer faktureres megler
11. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
12. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes
13. Slettemelding	Slettemelding fra selgers bank sikrer riktig prioritet

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

AS BERGSLIENS GATE 11

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE OG GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

DIGITALT FORMØTE OG ETTERFØLGENDE SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at årsmøte/generalforsamling vil bli gjennomført ved et digitalt formøte og etterfølgende skriftlig avstemming.

Ordningen legger til rette for at det blir et åpent møte der man kan ta opp spørsmål og avklaringer rundt sakene. Videre vil stemmegivningen gjennomføres skriftlig via elektronisk stemmeskjema eller poststemmer. Ordningen håndteres på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Løsningen med etterfølgende skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas.

HVORDAN STEMMER DU?

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, enten digitalt via lenke du får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes eller via stemmeseddel som følger med innkallingen.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at forretningsfører ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert forretningsfører om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med forretningsfører dersom du ønsker å registrere din epostadresse og avgi din stemme elektronisk.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon/andel/aksje.

Dersom du har spørsmål til saker i innkallingen, oppfordres du til å ta kontakt med forretningsfører eller styret i god tid før avstemmingen avsluttes.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Stem elektronisk via lenke:
Stem via lenke du mottar i egen epost dagen møtet åpnes. Denne fungerer også på mobil og nettbrett. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST fredag 7. mars 2025

Årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen.

Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret. Et fysisk møte krever egnet lokale, og møtet vil måtte gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk og anbefalinger.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AS BERGSLIENS GATE 11

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet/generalforsamling. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Årsmøte/generalforsamling vil bli gjennomført ved et digitalt formøte og etterfølgende skriftlig avstemming. Se tilsendt lenke til stemmeskjema.

Møtedato: torsdag 20. mars 2025
Tidspunkt: 19.30
Sted: Digitalt formøte via Microsoft Teams. Etterfølgende skriftlig avstemming, se tilsendt lenke til stemmeskjema.

Åpent for skriftlig avstemming: Fra 21.03.25, kl 12.00 fram til 23.03.25 kl. 23.30.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Bethina Bakken.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Bethina Bakken
Som protokollvitne foreslås Oda Emilie Randmæl.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Det foreslås at innkomne skriftlige stemmer registreres som antall stemmeberettigede.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett for 2025 tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 70.000 for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Oda Emilie Randmæl	På valg: 2025
Styremedlem	Vetle Fred J. Bjørn-Hansen	På valg: 2026
Styremedlem	Rebecca Celine Høynes	På valg: 2025
Varamedlem	Dag-Anders Engberg Breili	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Oda Emilie Randmæl stiller til valg som styreleder for ett år.

Det skal velges to styremedlemmer da Vetle Fred J. Bjørn-Hansen skal flytte.
Det foreslås følgende kandidat(er):
Johan Herman Falck stiller til valg som styremedlem for ett år.
Inger-Synnøve Barth stiller til valg som styremedlem for ett år.

Det skal velges ett varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Pauline Fiskaa stiller til valg som varamedlem for ett år.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Skjerm på lyset/lysene i bakgården

Forslagsstiller: Karine Lindholm seksjon 21

Forslagsstillers saksfremstilling:
Jeg bor i 11D og har soveromsvindu ut mot utelyset til en av oppgangene i bakgården. Utelyset som er der lyser ganske kraftig inn vinduet selv med gardin og rullgardin. Jeg lurte derfor på om det kunne vært mulig å kjøpe en "hette" eller skjem av noe slag for lampen som hindrer lyset i å gå oppover, men samtidig sikrer at det lyses ved inngangen slik det er ment.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Innkjøp av en skjerm for det ene utelyset eller alle som sørger for at det lyses ved inngangen til bygget, men ikke oppover til leilighetene. Skjermen tenkes å ta dekke toppen av lyset slik at lyset ikke går oppover, men kun nedover.

Styrets innstilling til innkommet forslag:
Styret har ikke tidligere mottatt klager på dette, så vi vet ikke om dette er et problem som påvirker flere. Vi kan undersøke muligheten for å skjerme lyset.

Styrets forslag til vedtak:
Styret ser etter mulige tiltak for skjerming og vil utføre det hvis det er rom i årets budsjett.

7.2. Melde Bergsliensgate 11 inn i Huseiernes Landsforbund

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret foreslår at vi melder oss inn i Huseiernes Landsforbund. Som medlem får vi juridisk og byggteknisk rådgivning som vil være en støtte til styret og beboere.

Styrets forslag til vedtak:
Vi melder oss inn i Huseiernes Landsforbund med en årlig kostnad på 2200kr.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
AS Bergsliens gate 11
org. nr. 933636321

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Oda Emilie Randmæl
Styremedlem	Vetle Fred J. Bjørn-Hansen
Styremedlem	Rebecca Celine Høynes
Varamedlem	Dag-Anders Engberg Breili

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer 214/8

Kontaktinformasjon
Epostadresse: bergsliensgate11@styremail.no

Postadresse: AS Bergsliens gate 11
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: AS Bergsliens gate 11
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører
Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor
Navn: BDO AS

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 78290985

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Arbeid som ble utført i forbindelse med utbedring av taket:
- Slemme piper
- Rensing av takrenner
- Montering av mønebånd
- Takvask
- Montering av sikkerhetsnetting
- Montering av pipehatter
- Montering av heltekkende pipebeslag
- Utskifting av knuste takstein

Annet arbeid som er utført:
- Byttet sylinder i inngangsdøren til bygg B og C
- Dugnad, der vi blant annet malte over tagging på veggen
- Nye papirsøppelkasser som et tiltak for å forhindre rotter

Styret i AS Bergsliens gate 11

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Bergsliens Gate 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Bergsliens Gate 11.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: OMHA0-8YFHG-AUWPE-FUM7J-J723N-PI1E2

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OMHA0-8YFHG-AUWPE-FUM7J-J723N-PI1E2

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-01 15:48:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OMHA0-8YFHG-AUWPE-FUM7J-J723N-PI1E2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

AS Bergsliens Gate 11
2024

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Årsregnskap for AS Bergsliens Gate 11

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 304 143	1 260 084	1 303 231	1 356 374
Andre inntekter		10 500	2 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 314 643**	**1 262 084**	**1 303 231**	**1 356 374**
Lønn og personalkostnader	2	79 870	79 870	79 870	79 870
Vaktmestertjeneste		424	29 144	33 000	0
Renhold		69 156	53 763	33 000	72 000
Kabel-TV/Bredbånd		69 572	65 564	69 539	72 400
Kommunale avgifter		258 945	227 036	258 200	287 300
Strøm og nettleie		28 436	31 767	40 100	34 500
Andre driftskostnader	3	19 925	9 436	10 000	15 100
Reparasjon og vedlikehold	3	778 313	643 201	150 000	150 000
Eksterne tjenester	3	135 578	115 123	106 100	115 100
Serviceavtaler	3	34 328	32 559	33 600	42 300
Forsikringer		191 895	176 393	185 600	209 000
Andre kostnader	3	17 831	18 457	13 700	13 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 684 272**	**1 482 311**	**1 012 709**	**1 090 970**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-369 629**	**-220 227**	**290 522**	**265 404**
DRIFTSRESULTAT:		**-369 629**	**-220 227**	**290 522**	**265 404**
Finansinntekter		24 771	19 394	0	0
Finanskostnader		166 574	132 178	147 900	182 100
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-141 803**	**-112 784**	**-147 900**	**-182 100**
ÅRSRESULTAT		**-511 431**	**-333 011**	**142 622**	**83 304**
Resultat		**-511 431**	**-333 011**	**142 622**	**83 304**
Overført til udekket tap		**-511 431**	**0**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**0**	**-333 011**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-511 431**	**-333 011**	**0**	**0**

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Balanse

AS Bergsliens Gate 11

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	600 000	600 000
Sum varige driftsmidler		**600 000**	**600 000**
Sum anleggsmidler		**600 000**	**600 000**
Kundefordringer		7 833	10 028
Forskuddsbetalte kostnader		20 657	26 384
Sum fordringer		**28 490**	**36 412**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	362 819	457 490
SUM OMLØPSMIDLER		**391 308**	**493 902**
SUM EIENDELER		**991 308**	**1 093 902**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		128 800	128 800
Sum innskutt egenkapital		**128 800**	**128 800**
Annen opptjent egenkapital		-1 819 164	-1 307 732
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**-1 819 164**	**-1 307 732**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-1 690 364**	**-1 178 932**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	2 657 393	2 235 143
Sum annen langsiktig gjeld		**2 657 393**	**2 235 143**
Leverandørgjeld		2 385	20 325
Annen kortsiktig gjeld		21 894	17 367
Sum kortsiktig gjeld		**24 279**	**37 692**
SUM GJELD		**2 681 672**	**2 272 835**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**991 308**	**1 093 902**

OSLO,
AS Bergsliens Gate 11

Oda Emilie Randmæl	Rebecca Celine Høynes	Vetle Fred Jaang Bjørn-Hansen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Disponible midler

AS Bergsliens Gate 11

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**456 211**	**356 991**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-511 431	-333 011
Endring langsiktige lån	422 250	432 230
B. Årets endring i disponible midler	**-89 181**	**99 219**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**367 029**	**456 211**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	28 490	36 412
Kontanter og Bank	362 819	457 490
Omløpsmidler	**391 308**	**493 902**
Kortsiktig gjeld	-24 279	-37 692
Disponible midler	**367 029**	**456 211**

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	1 173 420
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	69 552
Fakturert parkering/garasje	61 171
Andre inntekter	10 500
Sum driftsinntekter	**1 314 643**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Sum lønnskostnader	**79 870**	**79 870**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	13 500
Andre driftskostnader eiendom	6 425
Sum andre driftskostnader	**19 925**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	27 994
Rep. og vedlikehold bygning – Takarbeid – Solid Eiendomsservice AS	202 125
Brannvarsling og skallsikring annet	6 256
Rep. og vedlikehold prosjekt - Pipearbeider - Solid Eiendomsservice AS	541 938
Sum reparasjon og vedlikehold	**778 313**

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	13 046
Andre konsulenthonorarer	29 913
Forretningsførsel og regnskap	81 711
Ligningsoppgaver	7 439
Annen fremmed tjeneste	3 469
Sum eksterne tjenester	**135 578**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	21 176
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	13 152
Sum serviceavtaler	**34 328**

Andre kostnader

	2024
Lisens og systemkostnader	5 982
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	3 178
Gebyrer ved purring	1 439
Annen kostnad	720
Tap på fordringer	1 540
MVA-kostnader fra inkassoselskap	-28
Sum andre kostnader	**17 831**

Note 4 Annlegsmiddel

	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	600 000	600 000
Tilganger i året	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**600 000**	**600 000**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	0
Balanseført verdi 31.12.	**600 000**	**600 000**
Årets avskrivninger	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**

Tomten eies av boligaksjeselskapet. Tomten er bokført til kr. 0,-

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	107 215
Plasseringskonto	255 602
Skattetrekkskonto	2
Saldo per 31.12.	**362 819**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 2,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	128 800	-1 307 732	**-1 178 932**
Årsresultat	0	-511 431	**-511 431**
Saldo 31.12	**128 800**	**-1 819 164**	**-1 690 364**

Aksjekapitalen på kr. 128 800 består av 112 aksjer pålydende kr. 1 150,-

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i AS Bergsliens gate 11, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Restlån per 01.01.	2 235 143
Nedbetalt i år	77 750
Økning av lån	500 000
Restsaldo per 31.12.	**2 657 393**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2040
Renter: 6,95%

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr.2 657 393,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 2 132 451,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Borettsinnskudd	0
Pantelån	2 657 393
Totalt	**2 657 393**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
Bygninger	600 000
Tomt	0
Totalt	**600 000**

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-02-27 07:51:06 UTC+00:00

Oda Emilie Randmæl

bankID

NO BankID - f10d6ca9-3994-446e-9fac-80e3dd0b2732

2025-02-27 08:09:28 UTC+00:00

Rebecca Celine Høynes

bankID

NO BankID - c3e59686-795d-48b0-a427-86122bb61d86

2025-02-27 08:38:55 UTC+00:00

Vetle Fred J Bjørn-hansen

bankID

NO BankID - 6b5a69c9-b65a-4978-892c-2ef5187d250a

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025
i AS Bergsliens gate 11 org.nr. 933636321

Møtedato formøte:	torsdag, 20. mars 2025 klokken 19.30
Avstemmingsperiode:	Fra fredag, 21. mars 2025 klokken 12.00 til mandag, 24. mars 2025 klokken 23.30
Møtested:	Møtet ble avholdt ved digitalt formøte med elektronisk avstemming i en angitt periode etter møtet.
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Bethina Bakken

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Oda Emilie Randmæl foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
12 aksjonærer
0 fullmakter
Totalt 12 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 20244
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 0a4a5c59-4e0c-4133-b72d-9bbe0b36aa0a

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 70 000** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Oda Emilie Randmæl	På valg: 2025
Styremedlem	Vetle Fred J. Bjørn-Hansen	På valg: 2026
Styremedlem	Rebecca Celine Høynes	På valg: 2025
Varamedlem	Dag-Anders Engberg Breili	På valg: 2025

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Oda Emilie Randmæl.
Oda Emilie Randmæl ble valgt til styreleder for ett år enstemmig.

Det skal velges to styremedlemmer da Vetle Fred J. Bjørn-Hansen skal flytte.
Som kandidat til verv som styremedlem stilte Johan Herman Falck og Inger-Synnøve Barth.
Johan Herman Falck ble valgt til styremedlem for ett år, med 11 av 12 stemmer.
Inger-Synnøve Barth ble valgt til styremedlem for ett år, med 11 av 12 stemmer.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Pauline Fiskaa.
Pauline Fiskaa ble valgt til varamedlem for ett år, med 11 av 12 stemmer.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Oda Emilie Randmæl	På valg: 2026
Styremedlem:	Johan Herman Falck	På valg: 2026
Styremedlem:	Inger-Synnøve Barth	På valg: 2026
Varamedlem:	Pauline Fiskaa	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: 0a4a5c59-4e0c-4133-b72d-9bbe0b36aa0a

7. Innkomne saker

7.1. Skjerm på lyset/lysene i bakgården

Forslagsstiller: Karine Lindholm seksjon 21

Forslagsstillers saksfremstilling:
Jeg bor i 11D og har soveromsvindu ut mot utelyset til en av oppgangene i bakgården. Utelyset som er der lyser ganske kraftig inn vinduet selv med gardin og rullgardin. Jeg lurte derfor på om det kunne vært mulig å kjøpe en "hette" eller skjem av noe slag for lampen som hindrer lyset i å gå oppover, men samtidig sikrer at det lyses ved inngangen slik det er ment.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Innkjøp av en skjerm for det ene utelyset eller alle som sørger for at det lyses ved inngangen til bygget, men ikke oppover til leilighetene. Skjermen tenkes å ta dekke toppen av lyset slik at lyset ikke går oppover, men kun nedover.

Styrets innstilling til innkommet forslag:
Styret har ikke tidligere mottatt klager på dette, så vi vet ikke om dette er et problem som påvirker flere. Vi kan undersøke muligheten for å skjerme lyset.

Styrets forslag til vedtak:
Styret ser etter mulige tiltak for skjerming og vil utføre det hvis det er rom i årets budsjett.

Vedtak: Vedtatt med 12 stemmer for, to avsto fra å stemme

7.2. Melde Bergsliensgate 11 inn i Huseiernes Landsforbund

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret foreslår at vi melder oss inn i Huseiernes Landsforbund. Som medlem får vi juridisk og byggteknisk rådgivning som vil være en støtte til styret og beboere.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vi melder oss inn i Huseiernes Landsforbund med en årlig kostnad på 2200kr.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Document ID: 0a4a5c59-4e0c-4133-b72d-9bbe0b36aa0a

Møtet ble avsluttet klokken 20.30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Bethina Bakken	Navn: Oda Emilie Randmæl

Document ID: 0a4a5c59-4e0c-4133-b72d-9bbe0b36aa0a

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 0a4a5c59-4e0c-4133-b72d-9bbe0b36aa0a

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-03-27 09:25:00 UTC+00:00

Bethina Bakken

bankID

NO BankID - 75d97e35-0ae8-4c11-ae9e-4d96500b0365

2025-03-27 09:26:27 UTC+00:00

Oda Emilie Randmæl

bankID

NO BankID - 3495c7e1-6bca-4605-91d4-5f4faab05334

Document ID: 0a4a5c59-4e0c-4133-b72d-9bbe0b36aa0a

VEDTEKTER

FOR

AS BERGSLIENS GATE 11

(org.nr. 933 636 321)

Stiftelsesdato 01.01.1926
Vedtekter sist endret på generalforsamling den 19.11.2019.

1. SELSKAPETS NAVN, ORGANISERING OG FORMÅL

1-1 Navn og formål

AS Bergsliens gate 11 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (Bergsliens gate 11, gnr. 214, bnr. 0008, i Oslo kommune) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo.

2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er kr. 128.800,- fordelt på 112 fullt innbetalte på navnlydende aksjer á kr. 1.150,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet, med unntak av juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-2. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av aksjeeierne ikke bor i boligen, jf. borettslagsloven § 5-2.

2-3 Transport av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) Transport av aksjene kan ikke finne sted uten etter forutgående anmeldelse til godkjennelse av styret. Aksjene kan ikke overdras uten sammen med boretten som er tilknyttet aksjebrevene.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtekter. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

2-4 Innflyttingsgebyr
Aksjeeier svarer et innflyttingsgebyr på kr. 1 000,- ved eierskifte og bruksoverlating.

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(3) Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen for opptil tre år dersom aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(4) Aksjeeieren kan ellers ved godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren er en juridisk person, eller
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(5) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

(6) Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet. Eier står ansvarlig for leiligheten og er erstatningspliktig ved skader gjort av leietager.

3-4 Informasjon til leietaker
(1) Eventuelle leietakere skal gjøres kjent med gårdens husordensregler, herunder også plikt til å utføre trappevask, herunder også plikt til å delta i dugnader, etc.

3-5 Pålegg om flytting
(1) Dersom det forekommer bruksoverlating i strid med disse vedtekter eller borettslagsloven kap. 5, eller er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger oppfylte, kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

(2) Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. borettslagsloven § 5-9.

4. PARKERING OG BODER

4-1 Selskapets parkeringsplasser
(1) Selskapet disponerer tre parkeringsplasser som befinner seg på selskapets fellesarealer.

(2) En parkeringsplass blir ledig når en aksje med parkeringsrett overdras eller en parkeringsrett sies opp.

(3) Styret fører en liste hvor aksjeeiere kan tegne seg for å få parkeringsrett. Kun aksjeeiere som bor i boligaksjeselskapet kan tegne seg på ventelisten. Prioriteringen følger tegningstidspunktet. Ved likt tegningstidspunkt følger listen ansienniteten i boligaksjeselskapet. Ved lik aksjeansiennitet følges boansiennitet. Ved lik eller usikker boansiennitet foretas loddtrekning. Dersom tilbud om parkeringsplass ikke nyttes faller vedkommende ut av listen.

(4) Parkeringsplass kan ikke leies ut eller på annen måte disponeres av andre enn den som har parkeringsretten så fremt det står andre på venteliste. Hvis en leilighet med parkeringsrett skal fremleies, skal parkeringsplassen lyses ut på nytt etter reglene over. Det forutsettes at parkeringsretten nyttes i henhold til gjeldende retningslinjer for bruk som settes av styret. Mislighold medfører oppsigelse.

(5) Hvis det ikke står noen på venteliste kan en parkeringsplass leies ut for opptil et år av gangen til personer/bedrifter som ikke oppfyller kravene ovenfor. Hvis det står noen på venteliste når leieperioden er over (maks et år av gangen) har disse rett til å ta over parkeringsplassen.

4-2 Boder
Bodfordelingen i selskapet følger som et vedlegg til vedtektene (vedlegg A, datert 27.03.2018). Ved innbyrdes bytte av bod skal styret informeres.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Aksjeeieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(4) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense og holde åpne eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere aksjeeiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(6) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Etter et eierskifte plikter den nye aksjeeieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere aksjeeieren. Aksjeeier er selv ansvarlig for eventuelt å forfølge en sak videre overfor tidligere eier.

(9) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet eller en aksjeeieren er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

5-2 Aksjeeierens erstatningsansvar

(1) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(2) Aksjeeier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller selskapets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

5-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

5-4 Selskapets erstatningsansvar
Aksjeeierne kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens § 5-18.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen bolig som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist. Det kan ligge offentligrettslige begrensninger på endringer av bygningsmassens uttrykk og fasade. Aksjeeier er selv ansvarlig for eventuell prosess og kostnader knyttet til ønskede endringer etter styrets godkjenning.

(2) Det skal foreligge skriftlig samtykke fra selskapets styre før tilkobling av nye ildsteder. Søknader om tilkopling av ildsteder vil kun bli godkjent for tilkopling mot pipene som ble rehabilitert våren 2018.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere aksjeeiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser, innglassinger og lignende, vil ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den bolig installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av selskapets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som ligger innenfor aksjeeiers vedlikeholdsplikt eller skyldes aksjeeiers uaktsomhet, skal aksjeeiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av selskapets felles bygningsforsikring, skal aksjeeieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene i selskapet skal fordeles mellom aksjeeierne etter den fastsatte fordelingsnøkkel.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk, jf. borettslagsloven § 5-19 (1).

(3) Dersom de aksjeeierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling av felleskostnadene, jf. borettslagsloven § 5-19 (2).

(4) Styret skal fastsette hvor mye hver enkelt aksjeeier skal betale forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Styret kan endre akontobeløpet med én måneds skriftlig varsel.

(5) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Selskapets legalpanterett
(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

(2) Denne panteretten har vern uten registrering. Panteloven § 1-4 kommer ikke til anvendelse.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold
(1) Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale aksjeeiers andel av selskapets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir selskapet rett til å pålegge vedkommende å selge sin(e) aksje(r).

7-2 Pålegg om salg
Dersom en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Selskapet skal ha et styre bestående av en styreleder og to til tre styremedlemmer. Det skal velges minst ett og kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styreleder, styremedlemmer eller varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom generalforsamlingen ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Generalforsamlingen skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styrets ansvar og oppgaver
Styret skal sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på generalforsamling.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.

8-4 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-5 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

(2) Styret har rett til å representere aksjeeierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder aksjeeiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av generalforsamling eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Selskapets revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er den øverste myndigheten i selskapet.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om tidspunkt for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at slik ekstraordinær generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

10-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest én uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(4) Saker som en aksjeeier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Stemmerett og fullmakt
(1) Hver aksjeeier har én stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(2) Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) En aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) En aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver på generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på generalforsamlingen tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på generalforsamlingen. Møtelederen og minst én aksjeeier som utpekes av generalforsamlingen blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Med de unntak som følger av aksjeloven eller disse vedtekter, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(2) Det kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
c) endring av vedtektene

10-8 Inhabilitet og mindretallsvern
(1) Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

(2) Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5, jf. borettslagsloven § 1-4.

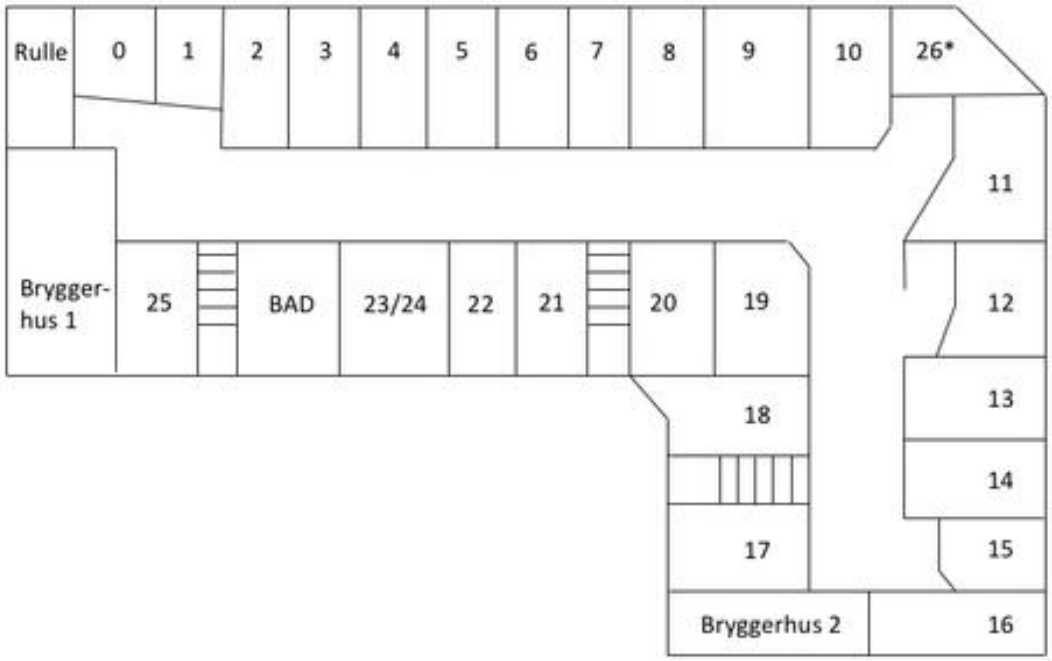
Vedlegg:

Vedlegg A (bodfordeling), datert 27.03.2018

Bodoversikt, vedlegg A til vedtektene for AS Bergsliensgate 11, datert 27.03.2018

Kjellerboder hovedbygg

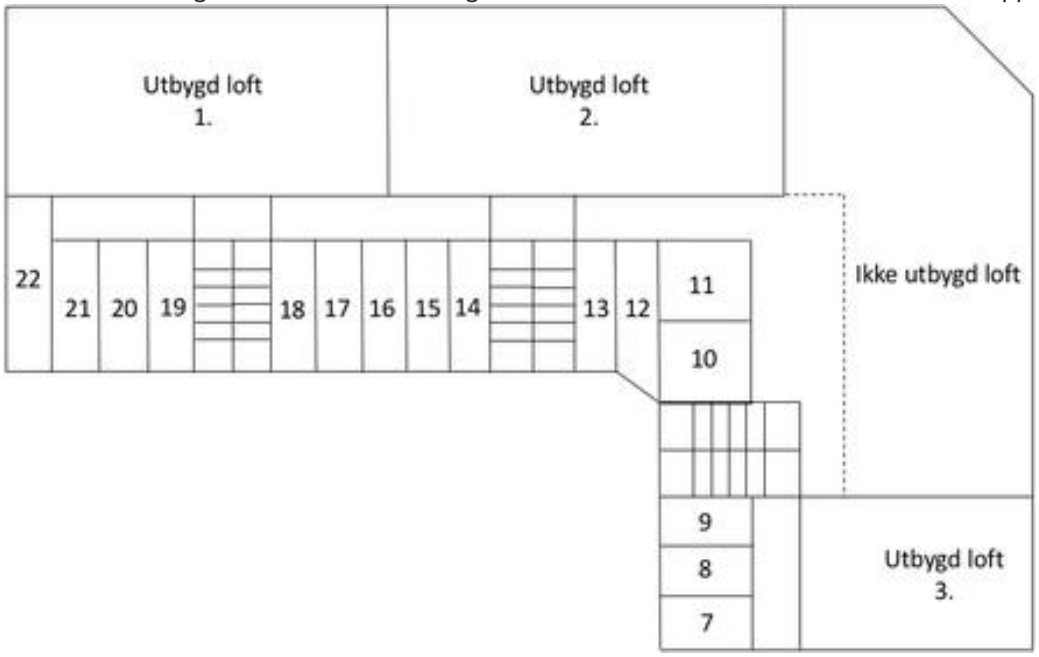
Boder merket med * har ikke nummer/navn på døren.



- Bad: Oppg. C, 3. etg. V
- Bryggerhus 1: Fellesbod (sykler/arbeidsrom)
- Bryggerhus 2: Oppg. A, 1.etg. H
- Rulle: Fellesbod (hagemøbler/grill)
- 0: Oppg. C, 4. etg. V
- 1: Oppg. C, 4. etg. H
- 2: Oppg. C, 3. etg. H
- 3: Oppg. C, 1. etg. V
- 4: Oppg. C, 2. etg. H
- 5: Oppg. C, 2. etg. V
- 6: Oppg. B, 2. etg. H
- 7: Oppg. B, 3. etg. H
- 8: Oppg. C, 1. etg. H
- 9: Styrebod
- 10: Oppg. A, 2. etg, V
- 11: Oppg. A, 4. etg. V
- 12*: Oppg. B, 1. etg. H
- 13: Oppg. A, 2. etg. H
- 14: Oppg. A, 4. etg. H
- 15: Oppg. B, 4. etg. H
- 16: Oppg. A, 3. etg. V
- 17: Fellesbod
- 18: Oppg. A, 3. etg. H
- 19: Oppg. A, 1. etg. V
- 20: Oppg. B, 3. etg. V
- 21: Fellesbod
- 22: Oppg. B, 2. etg. V
- 23/24: Oppg. B, 4. etg V
- 25: Fellesbod
- 26*: Oppg. B, 1. etg. V

Loftsboder hovedbygg

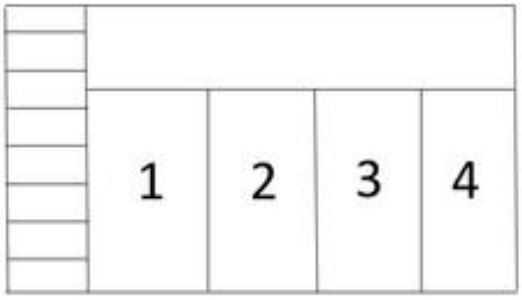
Loftsbodene har generelt ikke nummer og der de er nummerert er det kun med klistrelapp



- 7: Oppg. A, 3. etg. V
- 8: Oppg. A, 3. etg. H
- 9: Oppg. A, 2. etg. H
- 10: Oppg. A, 2. etg. V
- 11: Oppg. A, 1. etg. V
- 12: Oppg. B, 3. etg. H
- 13: Oppg. B, 2. etg. H
- 14: Oppg. B, 4. etg. V
- 15: Oppg. B, 1. etg. H
- 16: Oppg. C, 3. etg. V
- 17: Oppg. C, 2. etg. V
- 18: Oppg. C, 1. etg. H
- 19: Oppg. C, 1. etg. V
- 20: Oppg. C, 2. etg. H
- 21: Oppg. C, 3. etg. H
- 22: Oppg. C, 4. etg. V

Kjellerboder bakgårdbygget

Kjellerbodene i bakgårdbygget har ikke nummer på dørene.



- 1: Oppg. D, 1. etg
- 2: Oppg. D, 2. etg
- 3: Oppg. D, 3. Etg
- 4: Oppg. D, 4. Etg

Husordensregler

Ytre orden

§1 – fellesarealer:

Bakgården, trappeoppgangene og fellesareal i kjeller og på loft skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Dette omfatter også sykler og annet utstyr som benyttes ofte eller daglig. Sykler er kun tillatt plassert i sykkelstativ i bakgården eller i egen bod. Motorsykler og mopeder er ikke tillatt i bakgården.

Styret kan gjennomføre inspeksjoner av fellesarealer og pålegge eiere å fjerne eventuelle eiendeler som ikke skal stå der. Eieren kan gis frist på inntil tre uker på å fjerne eiendelene. Overholdes ikke dette, har styret rett til å fjerne og lagre eiendelene på eiers bekostning. Dersom eieren er ukjent, kastes eiendelene. Arbeid utføres av vaktmester.

§2 – renovasjon:

Avfall og annet materiale som skal til renovasjon skal plasseres i de beholderne som er satt ut i bakgården. Avfall skal ikke oppbevares i trappeoppgang eller på gårdsplassen.

§3 – port og felles inngangsdører:

Hovedporten og inngangsdørene til de respektive oppganger skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til loft og kjeller. Eventuell lufting skal kun skje gjennom vinduene i trappeoppgangene.

Ringeklokken ved porten skal kun være utstyrt med standardskilt. Klisterlapper eller hjemmelagde skilt er ikke tillatt benyttet.

§4 – fysiske arbeider knyttet til gården eller leiligheten:

Alle tiltak av typen oppussing, ombygging eller vedlikehold som blir synlige utenfor leiligheten, krever skriftlig samtykke fra selskapets styre.

Tilsvarende tiltak som ikke blir synlige utenfor leiligheten, kan kun utføres dersom det tas tilstrekkelig hensyn til øvrige beboere. Dette hensynet omfatter blant annet:

a) At alt arbeid utføres på en måte som ikke skaper risiko for skader på gårdsbygningen eller andre leiligheter.

b) At alt arbeid utføres på en slik måte at øvrige beboere ikke blir uhensiktsmessig forstyrret. Arbeid mellom klokken 22.00 og klokken 08.00 er ikke tillatt.

Alle beboere plikter å forsikre seg om at elektriske anlegg, vannrør og lignende er i forsvarlig stand, og straks sørge for at fagfolk utfører nødvendige forbedringer dersom dette er påkrevd.

Indre orden

§5 – hensyn til øvrige beboere:

All bruk av leilighetene skal ta hensyn til øvrige beboere. Høy musikk eller annen støy er ikke tillatt.

Det skal være nattero i leilighetene mellom klokken 23.00 og 07.00. På lørdag og søndag skal det være nattero til klokken 08.00.

Fester skal avtales med de nærmeste naboer og varsles de øvrige beboere i forveien. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.

§6 – boder:

Beboerne plikter å sikre loftsbod og kjellerbod med lås som på tilstrekkelig vis holder uvedkommende ute. Bodene skal kun benyttes til lagring av trygge gjenstander. Oppbevaring av mat eller farlig materiale er ikke tillatt. Bod skal heller ikke benyttes til plassering av fryser, kjøleskap, vaskemaskin eller lignende.

Bod i trappeoppgang kan benyttes som vaskerom. Dette forutsetter sikkerhetskravene for vann og brann er oppfylte, at dørene har håndtak og lås, at strøm hentes fra egen leilighet, samt at vaskemaskinen kun benyttes mens beboeren selv er hjemme. All bruk av bodene i trappeoppgangene som vaskerom skjer på eiers ansvar.

§7 – husdyr:

Husdyr er ikke tillatt uten etter skriftlig godkjennelse fra styret. Dyr som skaper unødvendig støy eller på annen måte er til sjenanse for øvrige beboere, er uansett ikke tillatt.

Beboers øvrige plikter

§8 – trappevask:

Trappevask utføres av eksternt firma i henhold til avtale. Alle beboere plikter dog å bidra til å holde trappeoppgangen ren og fri for gjenstander.

§9 – dugnad:

Alle beboere plikter å stille på dugnad. Styret kan innkalle til en vårdugnad og en høstdugnad. Ved manglende fremmøte kan styret ilegge beboeren et gebyr på 300 kroner.

Husordensreglenes gyldighet

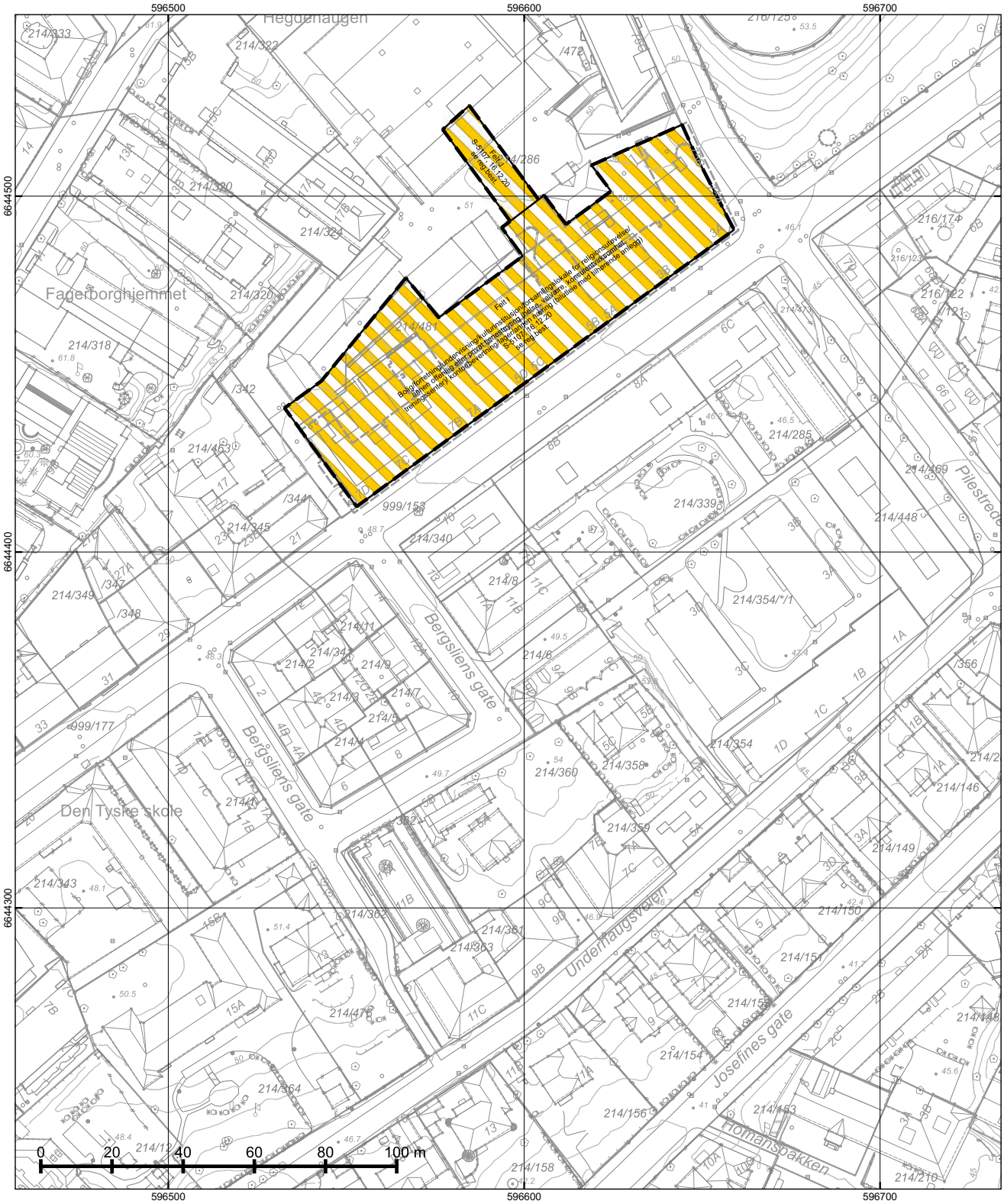
§10 – gyldighet:

Husordensregler for Bergsliensgate 11 er vedtatt av generalforsamlingen i Bergsliensgate 11 AS den 28. februar 2001.

Husordensreglene gjelder for alle beboere i Bergsliensgate 11, uavhengig av om beboeren selv er aksjonær eller har en leieavtale basert på fremleie. Leietager plikter å informere leilighetens øvrige beboere om de regler som følger av husordensreglene.

I tillegg til disse reglene har gården vedtekter for selskapet.

Sist endret i generalforsamling den 19. april 2016.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

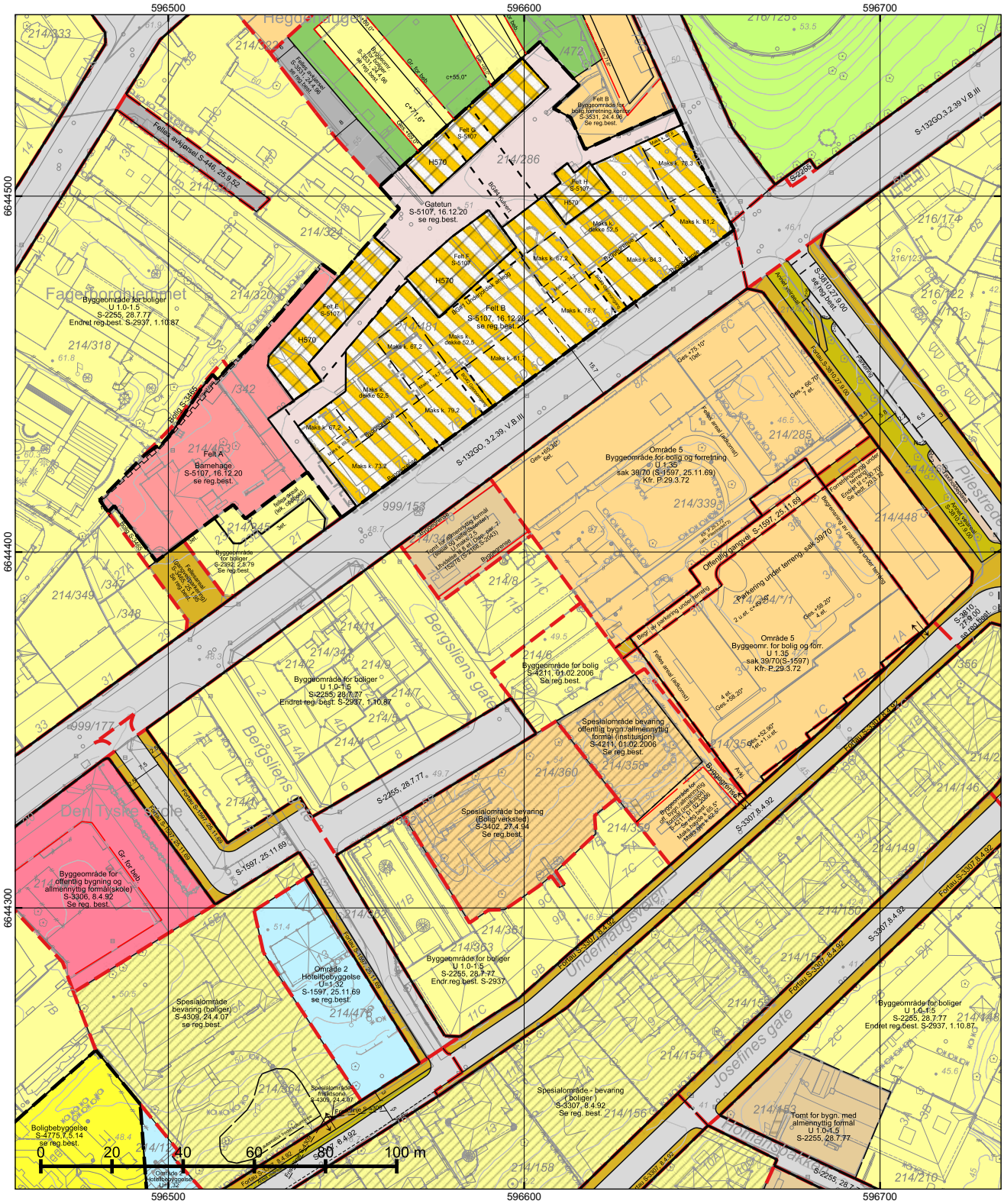
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151083/ 86524162
Adresse: Bergsliens gate 11
Gnr/Bnr: 214/8
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

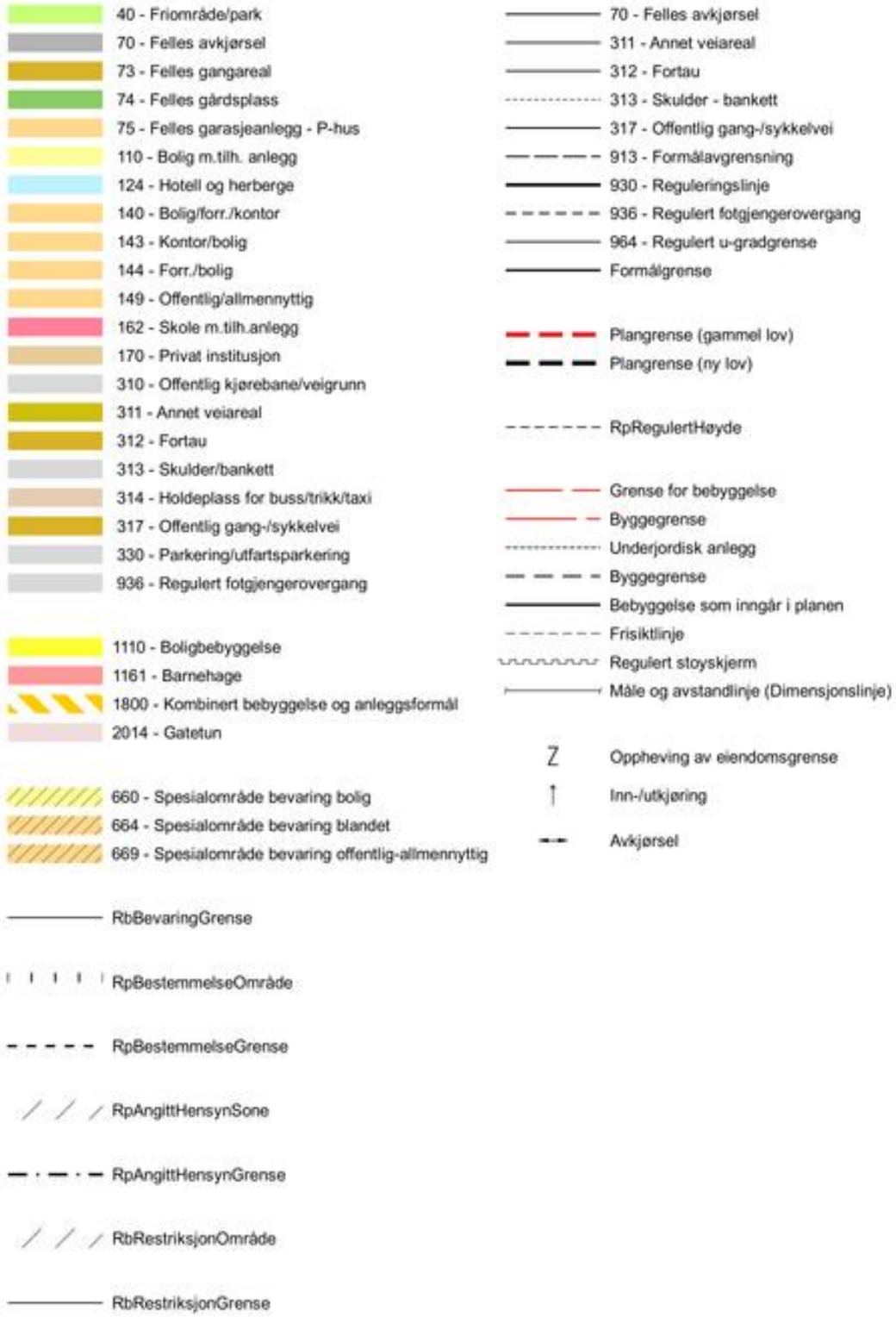
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

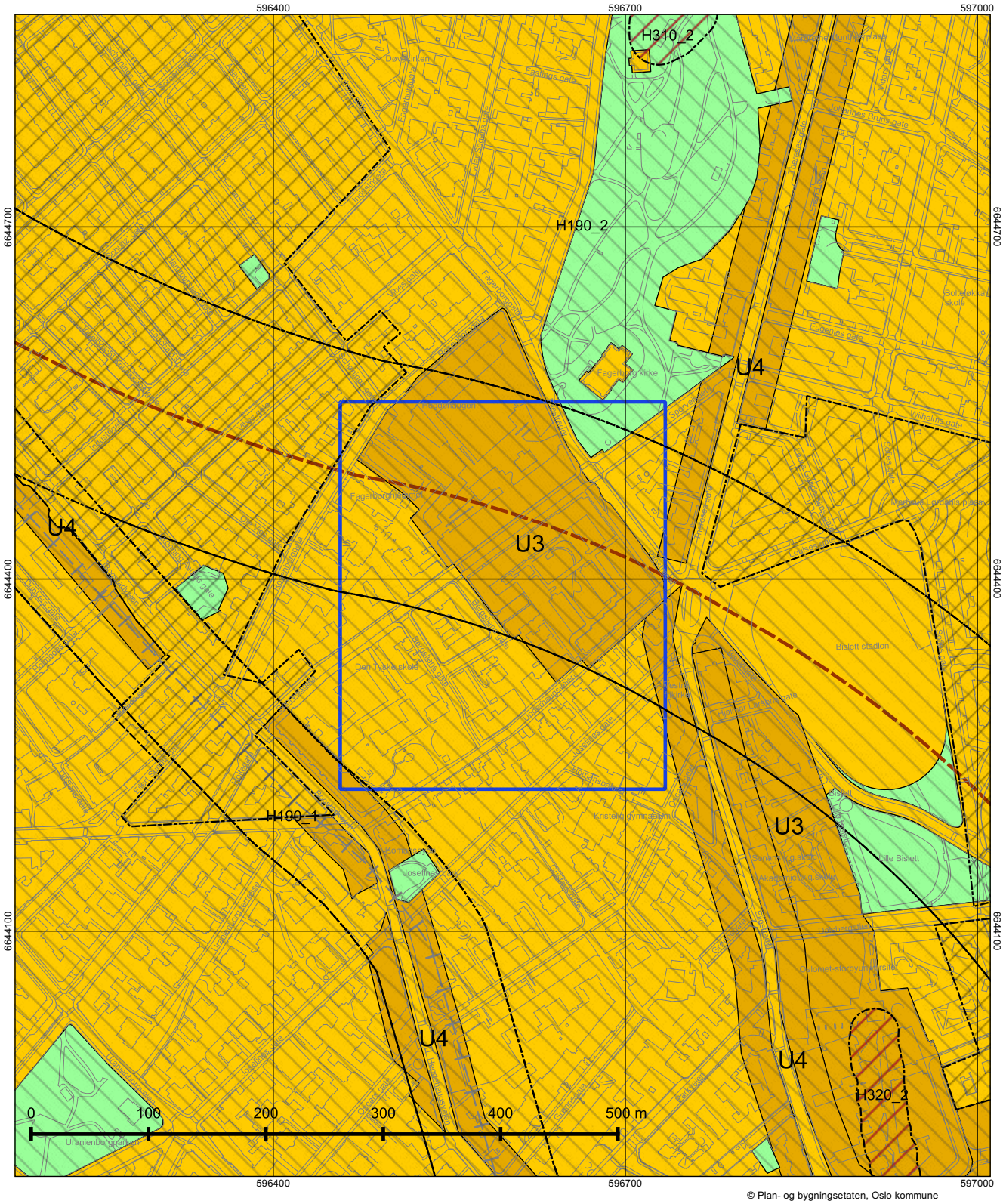
PlottID/Best.nr: 151083/ 86524162
Deres ref.:
Adresse: Bergsliens gate 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/8

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151083/86524162
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

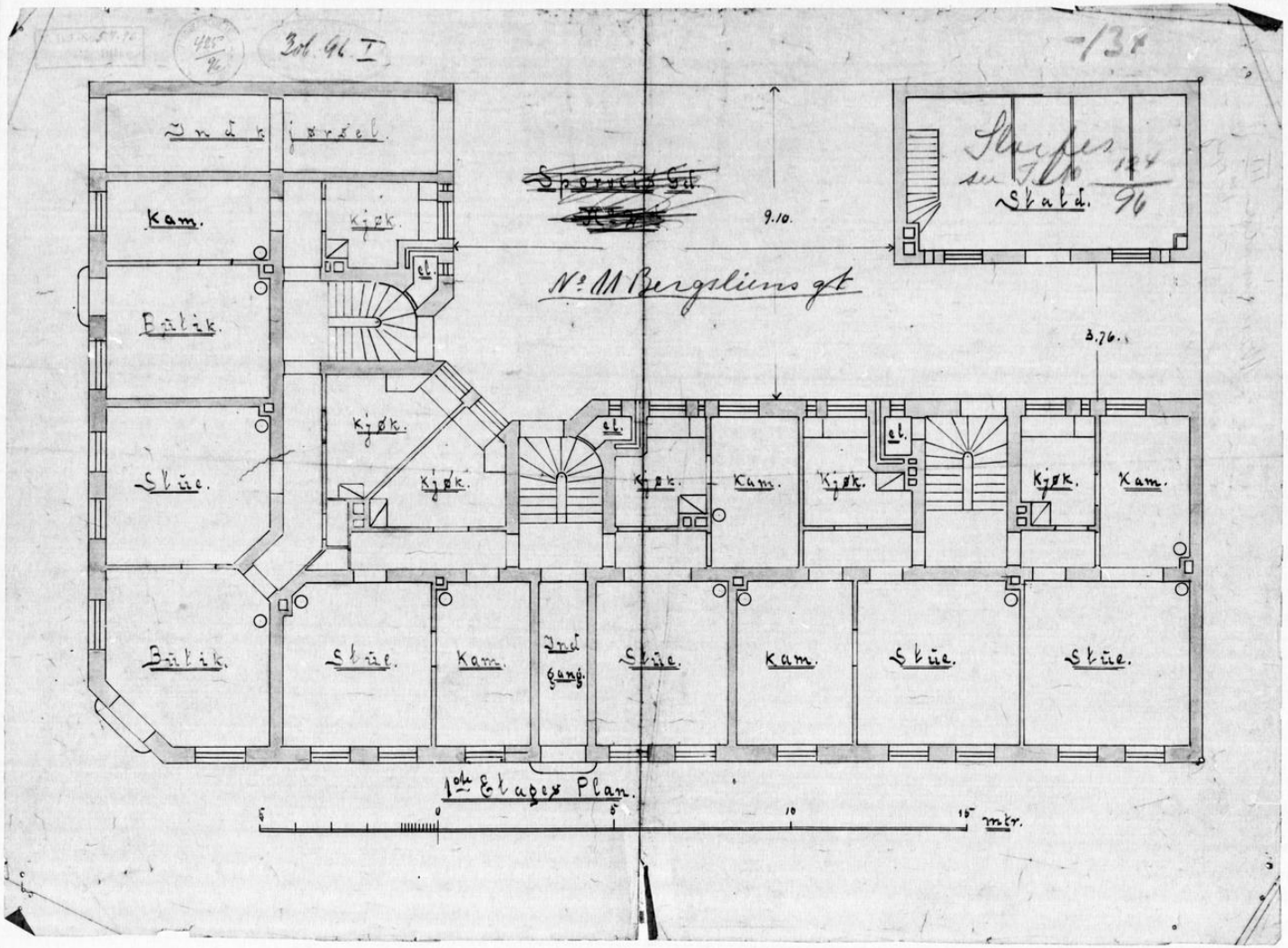
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




Vol. 41 I
-137
Drabantgasse
Kam.
Kjøk.
el.
Balik.
Stue.
Kjøk.
Kjøk.
Balik.
Stue.
Kam.
Indgang
Stue.
Kam.
Stue.
Stue.
Sparrelig Gt.
9.10.
No 11 Bergsliens gt
3.76.
Skalaen 1/100 1/96
Kjøk.
Kam.
Kjøk.
Kjøk.
Kam.
1ste Etages Plan.
0
5
10
15 mtr.

ANMELDELSE
5 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
B/B.D. J. nr. 3738/50

Ekspedisjons-Dokument

angående brukeforandring til verkstedlokaler

på matr.-nr. 11 Bergliensgate

Innlevert 7. des. 1950, Attestert 18/11-52

OSLO BRANNVESEN
1.DES.G * 12 DES 1950

Sendes Oslo helseråd og herr brannsjefen.

Oslo, den 8. des. 1950.

PH/SØ. 11376/50. Innredning av galvanisk verksted i 1. etasje i Bergliensgt. 11. Bygningssjefens påtegning 8/12-50.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Bygningen, som har kjeller, 3 etasjer og loft, har vegger av mur, mens etasjeskiller og takkonstruksjonen er av tre.

Bygningen har en trapp av tre, som fører fra kjeller til loft. Kjeller-inngangen er ildsikkert innebygd.

i sfaldbygning ?

Nærværende anmeldelse, som gjelder innredning av galvanisk verksted i første etasje, anbefales på følgende betingelser:

1. Bruk av acetylensveiseaggregater er forbudt i verkstedet.
2. Godkjente slokkeapparater må anbringes etter brannvesenets nærmere anvisning.

Brannvesenet forbeholder seg for øvrig rett til å gripe inn ved eventuelle brannetekniske ulemper.

Oslo brannvesen, den 15. desember 1950.

For brannsjefen

T. Moe

P. Hoel

Skj. B. 4. 3000. 4-50. B. A.

F. D. J.-No. 5796
6 Bilag

5 Tegninger
1 Underdelar
1 Stadfæstelses-Bestem

425/96 = 468/96 1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus i Stald

paa Matr.-No. 22 Sparvegade

Indleveret 26de Februar 1896 Attesteret 7/III 1896.

Oversendes Hr. Overlæge Lintrop til Undersøgelse og Erklæring om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Beliggenhed, Grundens Befæstelse, Reguleringsbestemmelser eller paadrivende Hensyn i øvrigt er noget at bemærke.

Christiania den 27de Februar 1896
Leon. Linthoe

Intet at bemærke.

p. u. s.

Theodor Gallis

Overrundes den ovenfor Sundheds-Kommissionen. Stalden opgiver Plads til 8 Heste. Intet at bemærke ved Klausulerne naar de gjøres i vandtætte Cylinder og Undertalerne til opvarmet Rum. Da der til hver Trappe skulde ledsaget for 8 Familier burde Trapperne være construerede med mindst 1½ Repos. Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania den 28 Februar 1896.
Leon. Linthoe

95/96.

Kopi 45/31

Stalbygningen maa ikke at belægges vandtæt hverken med Asfalt Vaxx, Stalgulvet maa dannes vandtæt og Stalden forøvrigt indrettes overensstemmende med de af Sundhedskommissionen opstillede Fordringer. Bygget i Kjælderen bør gives

115. 99.

Anmeldelse

Expeditions-Dokument

angaaende Forand. af Rubrik til Varelev

paa Matr.-No. 2ª - Spanniegade

Indleveret 21 Marts 99. Attesteret 21 Mai 1900.

Kan expederes.

Kbh. 22. 3. 99

Lem Lundstad

Anmeldelse
& Kopiavgift
Andragende om Autosamt

Nr. 1674
1933
OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Bilikkeforandring

på matr.nr. 11 Bergliensgate

Innlevert 27 sept. 1933 Attestert 23/5 - 1934

Anmerkes Oslo helseråd

Oslo den 29de sept. 1933.

A. Kielland

GM/JE.

Ad: 11. Bergliensgate. J.nr. 1793/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Vedlagte regler for innredning av melkeutsalg må følges.

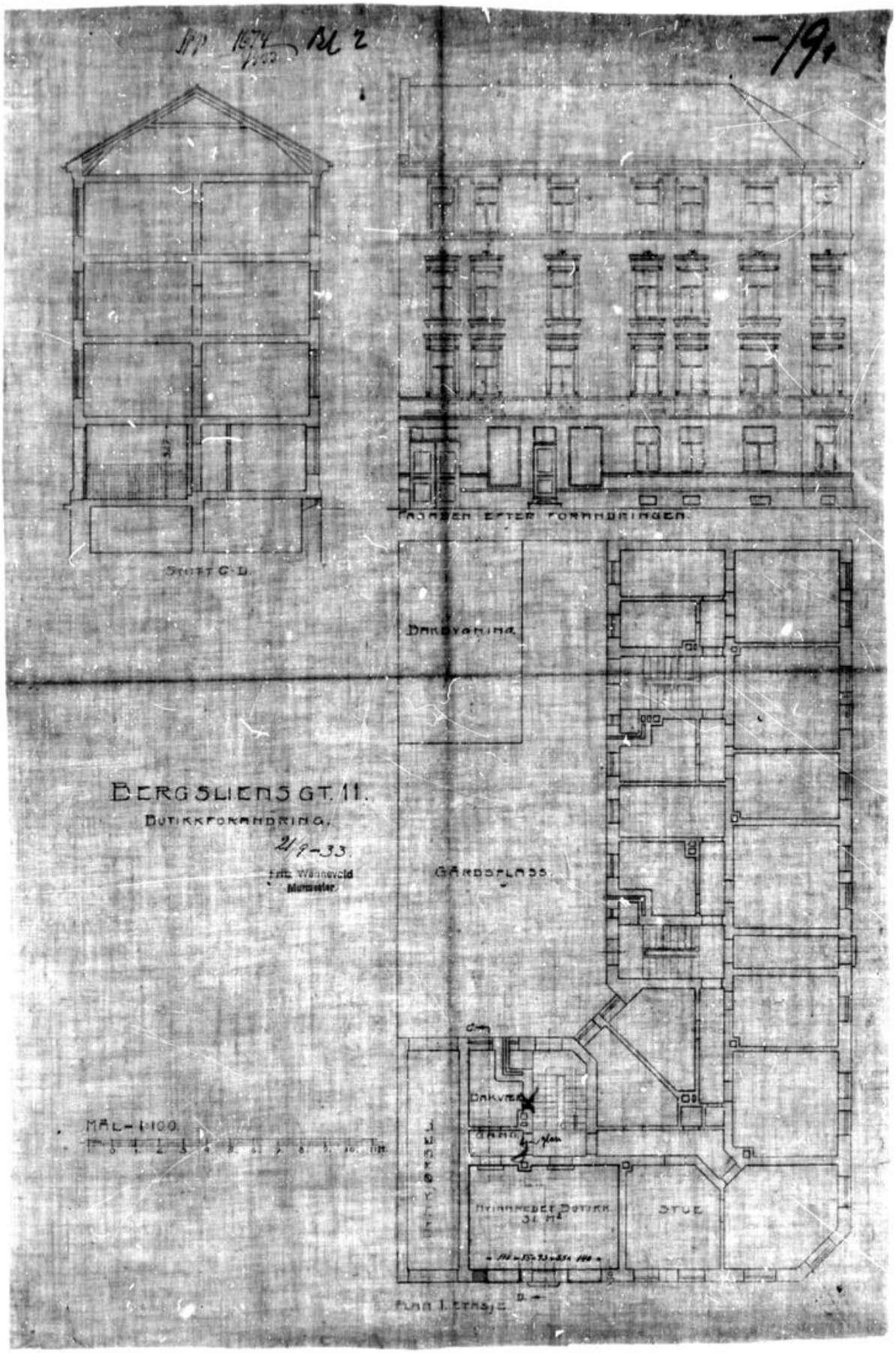
Oslo helseråd, 2. oktober 1933.

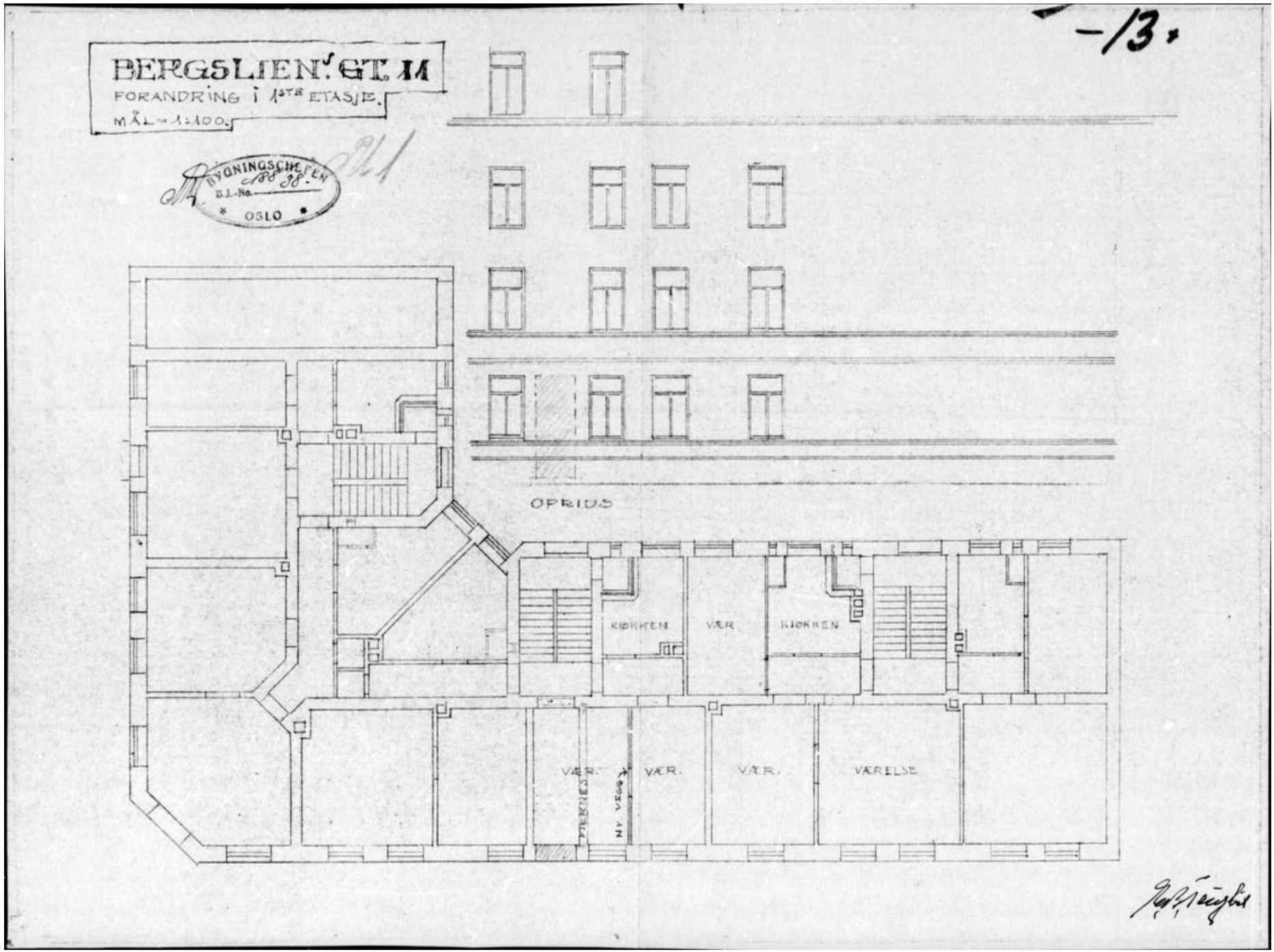
Efter bemyndigelse,

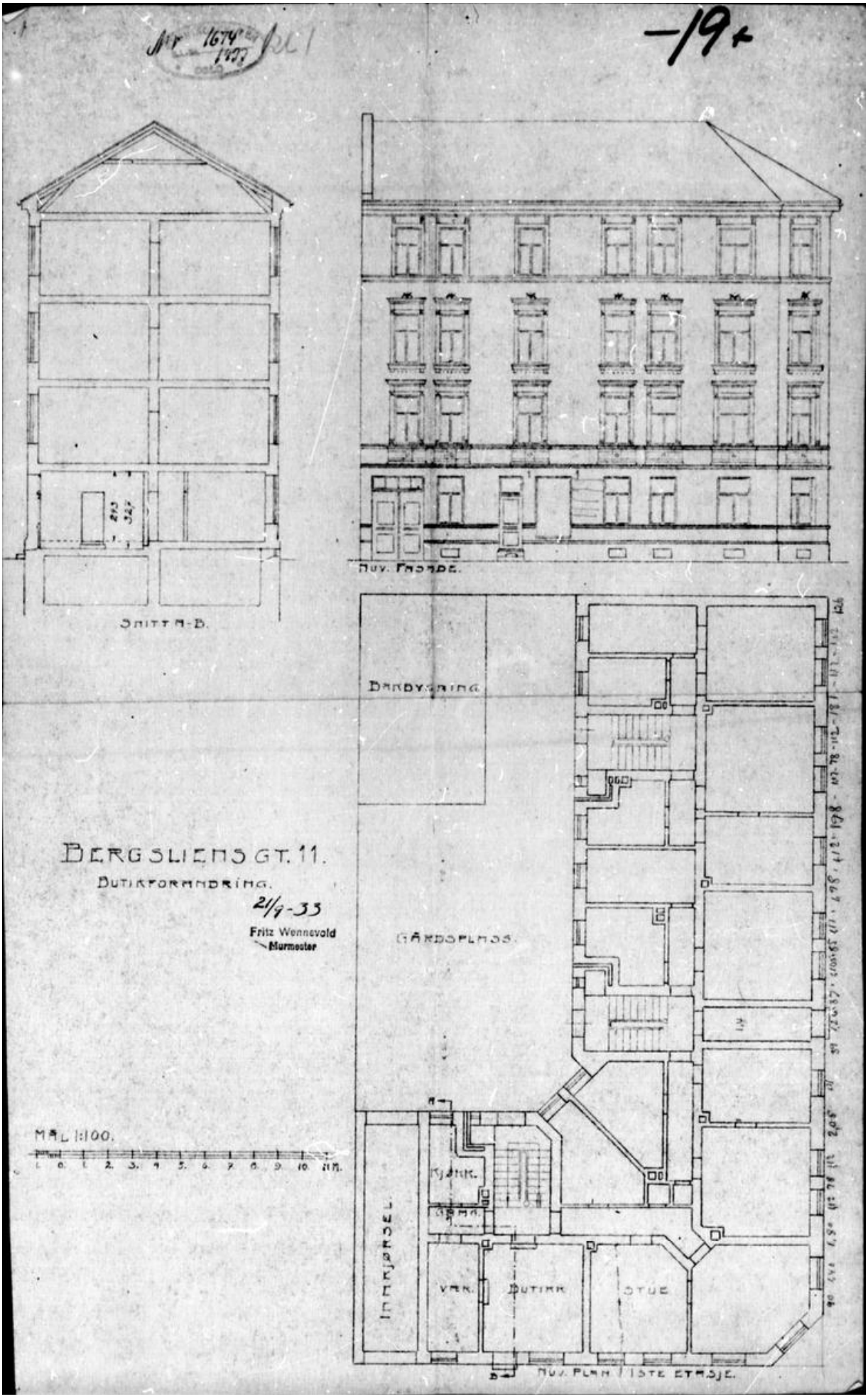
Ulp Lundal

Bygningsrådets Kontor
Inngått: 3 OKT. 1933

N. d. til innstilling
Oslo 4/10. 33
O. Aschaug.


SNITT C-D.
FASADEN EFTER FORANDRINGEN.
DAKOVERBYGG.
BERGSLIENS GT. 11.
BUTIKKFORANDRING.
21-9-33.
Frtz. Wennevold
Murmester.
GÅRDSPLASS.
MÅL 1:100.
DAKVEG
STUE
PLAN I. ETASJE.


BERGSLIEN.GT. 11
FORANDRING I 1STE ETASJE.
MÅL = 1:100.
BYGNINGSCHEFEN
B.I. No. 1888.
OSLO
-13-
OPRIDS
KIRKEN
VÆR.
KIRKEN
VÆR.
VÆR.
VÆRELSE
NY VEGG
TYBERNESS.

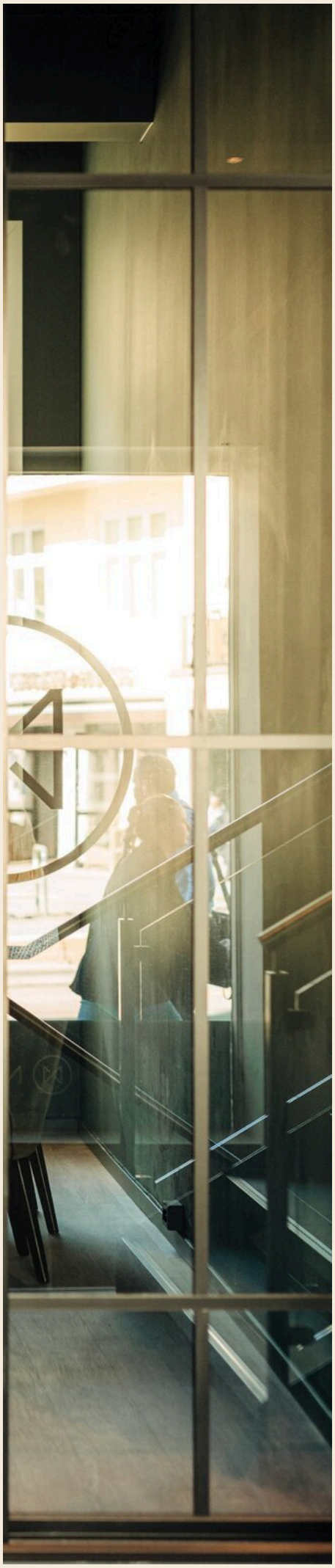

-19-
SNITT A-B.
NUV. FASADE.
BERGSLIENS GT. 11.
BUTIKFORANDRING.
21/9-33
Fritz Wennevold
Murmester
MÅL 1:100.
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M.
GÅRDSPLASS.
INNKJØRSEL.
VERK.
BUTIKK
STUE
NUV. PLAN I STE ETASJE.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

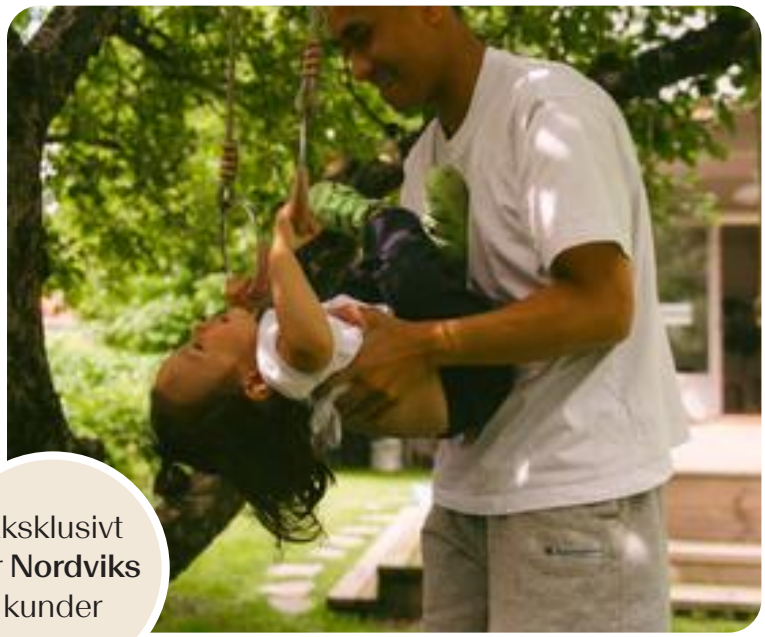


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0500/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bergsliens gate 11B 0354 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Ludvik Mikkelborg Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: